

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 5822  
שינוי 2/98 לתכנית מס' 1144  
ושינוי 1/98 לתכנית מס' 3709א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5822  
שינוי 2/98 לתכנית מס' 1144 ושינוי 1/98 לתכנית מס' 3709א'.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן-התכנית).

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן - התשריט).  
ו-2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:  
(א) גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור בבניין שברח' זית רענן 4-6-8,  
הערוך בק.מ. 1:200 (להלן - נספח מס' 1).  
(ב) גליון אחד של תכנית בינוי להרחבות דיור בבניין שברח' זית רענן 10-12-14-16,  
הערוך בק.מ. 1:200 (להלן - נספח מס' 2).  
כל מסמך ממשמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ - 3.5 דונם.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים קרית צ'אנו, רח' זית רענן מס' 4-6-8-10-12-14-16  
גוש 30240  
חלקות 33.34.35

שטח בין קואורדינטות: אורך  $\frac{220}{000}$  -  $\frac{220}{125}$  רוחב  $\frac{633}{700}$  -  $\frac{633}{850}$

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:**

- (א) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבנין, הקיימות לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבניינים שברח' זית רענן מס' 4-6-8 ו-10-12-14-16, בהתאם לנספחי הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בבניינים שברח' זית רענן מס' 4-6-8 ו-10-12-14-16, בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ד) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ה) קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה כאמור.
- (ו) הגדלת מספר הקומות המרבי ל-7 קומות בחלקה 35, ול-8 קומות בחלקה 33.
- (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

6. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן - תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1144, וההוראות שבתכנית מס' 5822 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. איזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם פסים אלכסוניים שחורים, הוא איזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1144, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- (א) הבינוי המאושר בשטח חלקה 35 שעפ"י תכנית 3709 א' לשם הרחבת יחידות דיור קיימות מבוטל בזאת. במקומו תותרנה תוספות בניה חדשות בחזיתות הבנין הקיימות בחלקה 35 שברח' זית רענן מס' 4-6-8, לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הקדמיות והאחוריות של הבנין בחלקה 33 שברח' זית רענן מס' 10-12-14-16, בהתאם למפורט בנספח מס' 2, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) תותר תוספת קומה לבניינים שבחלקות 33 ו- 35 ברח' זית רענן מס' 4-6-8 ו- 10-12-14-16 לשם הרחבות הדירות הקיימות בקומה שמתחתיהן בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו- 2, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- (ד) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמפורט בטבלאות שלהלן:

גוש 30240 - חלקה 33 רח' זית רענן מס' 10-12-14-16:				
מפלסים	שטחים עיקריים במ"ר	שטח שרות במ"ר	סה"כ מירבי	שטחי מרפסות פתוחות במ"ר
מעל למפלס ± 0.00	1165.50	5.50	1171.00	68.00
מתחת מפלס ± 0.00	139.00	18.50	157.50	
סה"כ	1304.50	24.00	1328.50	68.00

גוש 30240 - חלקה 35 רח' זית רענן מס' 4-6-8:				
מפלסים	שטחים עיקריים במ"ר	שטח שרות במ"ר	סה"כ מירבי	שטחי מרפסות פתוחות במ"ר
מעל למפלס ± 0.00	1278.44		1278.44	120.00
מתחת מפלס ± 0.00	124.85	10.00	134.85	
סה"כ	1403.29	10.00	1413.29	120.00

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ה) מסי קומות מירבי לבנין ברח' זית רענן 8-6-4 הוא 7 ולבנין ברח' זית רענן 16-14-12-10 הוא 8.
- (ו) גובה הבנייה יהיה כמצוין בנספחים 1 ו-2.
- (ז) מסי יח"ד בבנין ברח' זית רענן 8-6-4 יהא 32 ובבנין ברח' זית רענן מסי 16-14-12-10 יהא 49.
- (ח) מודגש באזת, כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים, בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. שלבי ביצוע:
- (ח) 1. הבניה בחזיתות הבנין הקיימות תבוצע בשלבים ותבנה מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כשלהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחות הדירה שמעליה, ובלבד שבחזיתות הדרום מערביות של הבניינים שתי יחידות דיור באותה קומה הגובלות ביניהן ושאינן מקושרות ע"י חדר מדרגות אחד, תיבנה בהינף אחד בלבד.
2. תותר הקמת הקומה הנוספת בשלבים באופן שכל שתי יחידות דיור המקושרות בחדר מדרגות אחד, תיבנה בהינף אחד בלבד.
- (ט) תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה תכנון הקונסטרוקציה לתוספות הבנייה לעבודה כולה ע"י מגישי הבקשה הראשונה להיתר ועל חשבונם.
- ביצוע הקונסטרוקציה בקומה נשואת הבקשה להיתר יהיה עפ"י תכנון הקונסטרוקציה האמורה לעיל.
- (י) הוראות בניה באבן:
1. חומר הבנייה של פרט החיבור שבין תוספות הבנייה המוצעות לבנין הקיים יהיה מאבן בעיכוד מוטבה בהתאם לקיים בשטח.
2. הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
3. סיתות האבן יהיה תלטיש ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
4. כל כוחול יהיה בגוון בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
5. תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד, פרט הסגירה יפורט בהיתר הבנייה.
- (יא) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- (יב) תנאים למתן היתר בנייה:
1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. פטור מבניית מקלט יינתן בזמן הגשת תכנון מפורט לצורך קבלת היתר בנייה ובתנאי שתוכח תקינות המקלטים.
2. הגשת תכנון מפורט להטיית קווי ביוב/ניקוז קיימים אל מעבר לשטח תוספות הבנייה המוצעות בתכנית, לאישור מחלקת הביוב.
- ביצוע בפועל של ההטייה כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח מחלקת הביוב.
- לא תותר השארת קווי ביוב/ניקוז ו/או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים.
- מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
3. אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבנייה במחלקת המים.
- במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי מים עירוניים, בתוצע העבודה ע"י מפעל הגיחון ועל חשבון מגישי התכנית.
4. אישור תכנית הבינוי ע"י שירותי הכבאות לגבי התאמתה לתקני התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות - תיקון) התשנ"ה.
5. תקנות שירותי הכבאות:
- תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות בנושא קבלת דרישות בטיחות אש.
10. מעבר ציבורי להולכי רגל:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים הינו מעבר ציבורי להולכי רגל ויותר בו מעבר הולכי רגל בלבד.
11. חניה פרטית:
- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבנייה שתוקמנה בשטח.

12. גבית הוצאות התכנית:  
הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של הדירות שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, בהתאם ליחס של שטח הדירה לשטח הכללי של הדירות בבניין.
13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
בכל בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
14. קולטי שמש על הגג:  
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
15. תחנת שנאים:  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בניה בשטח התכנית.  
תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.  
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
16. היטל השבחה:  
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
17. תשתית:  
מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.  
מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן, על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.  
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אדרי' עופר מנור  
אדריכל ראשי  
הממונה על תכנון יזום

מגיש התכנית:  
עיריית ירושלים  
אגף תכנון עיר  
טלפון: 02-6296913

בעלי הקרקע:  
עיריית ירושלים (חלקה 34) כיכר ספרא 1-ים

קק"ל (חלקה 33, 35)  
רח' קרן הקיימת 1-ים  
טלפון: 02-6707411

המתכנן:  
אדי מירון פוליאקין  
טל: 02-6717640 ת.ד. 4132885/7 מירון פוליאקין  
אדריכל ומתכנן ערים  
קורא הדורות 10 בני-ים 93307  
טל/פקס: 6717640, 053-834799

תאריך: 10.06.03

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5802  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 16103 יום 08.05.03  
סמנכ"ל תכנון  
י"ר הועדה