

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8289

שינוי מס' 1/99 לתכניות מס' 2625 ו-2625 א'  
ושינוי מס' 1/99 לתכנית שכון ציבורי מס' 5/27/2

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8289.  
שינוי מס' 1/99 לתכניות מס' 2625 ו-2625 א'  
ושינוי מס' 1/99 לתכנית שכון ציבורי מס' 5/27/2  
(להלן התכנית).  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית),  
גליון של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט),  
חוברת אחת של תכניות בינוי להרחבות דיור, הערוכה בקנה מידה 1:200,  
(להלן: נספח מס' 1), כמפורט להלן:

א. תכנית בינוי לתוספת בניה בבנין מס' 126: גליונות מס' 5 - 1.  
ב. חתך של בינוי לתוספת בניה בבנין מס' 125: גליון מס' 6.

שני גליונות של איתור מדידות ומילואאות, הערוכים בקנה מידה 1:1250 ו-1:250  
(להלן: נספח מס' 2)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

0.985 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רמות 02, רחובות אלכסנדר אייג, ראובן מס.  
בית מס' 126, גוש 30714, חלקה 12, קואורדינטות 135/400 רוחב על 168/600 אורך.  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 ומאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בשטח בהתאם לתכניות הבינוי.
- ג. קביעת קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה, כאמור.
- ד. קביעת השימוש בכל התוספות (חדר/מרפסת) ומעטפת הבניה המותרת לה.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, כאמור.
- ו. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 ל-4 קומות.
- ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה ושלבאים לביצוע הבניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2625 ו-2625א', ותכנית שכון ציבורי מס' 5/27/2, וההוראות שבתכנית מס' 8289 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות בכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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:

השטחים הצבועים בתשריט בצבעי צהוב וחום לסירוגין הם אזור מגורים מיוחד וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 2625 ו-2625א' לגבי איזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספח מס' 1 וכמסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ולתוספת מרפסת.

ב. השימושים שיותרו בתחום התוספות (חדר/מרפסת/מחסן), יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

ג. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, מגבלת שטחי הבניה, ומגבלת קווי הבנין.

ד. חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא ישארו כשטחים מוקפים בעמודים. חללים אלה יהיו שייכים לדיירים שבקומת הקרקע שמעליהם ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי היתר הבניה ועל חשבונם.

ה. תוספות הבניה לדירות הקיימות בקומה העליונה של כל אחד מהבניינים, תיבנה כתוספת קומה מעל הקומה העליונה הקיימת, כמפורט בנספח מס' 1.

ו. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה המוצעות יהיו כמפורט להלן:

שטח חדרים	שטח מרפסות בלתי מקורות	סה"כ במ"ר
471.10	327.70	798.80

מודגש בזאת כי שטחי הבניה באמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ז. מודגש בזאת כי לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבנין בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית, ולהבטחת האמור תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר הבניה.

ח. שלבי הביצוע:

1. תוספות הבניה המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל דיצוף, מעקה וכ"ל לרווחת הדירה שמעליה.
2. הבניה על הגג תיבנה בהינף אחד ובנפרד מהתוספות בחזיתות.

- ט. הוראות כלליות לגבי פרטי הבנין:
1. הבניה, לרבות הגמלוניס, תהיה באבן בהתאם לגוון, סיתות, וכיחול של האבן בבנין הקיים.
  2. תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד, ותצוין בהיתר הבניה.
  3. אבני פינה, פתחי בנין, משקופי פתחים, צורת הפתחים וגדלם יהיו כדוגמת הקיים בבנין.
  4. פרטי חזיתות תוספות הבניה יותאמו לאופי האבן ולעיבוד האבן של הבנין הקיים.

- י. היתר הבניה יוגש על רקע תכנית מזידה מצבית מעודכנת בקנ"מ 1:100, חתומה ע"י מודד מוסמך, ויכלול את האלמנטים הבאים:
1. פרטי הבניה בקנ"מ 1:25 של הפתחים, הפינות והקופינג.
  2. פתרון הפיתוח הסמוך לבנית התוספת המבוקשת.
  3. חישוב שטחים בהתאם לגליון המתאים בנספח בינוי מס' 1.
  4. תכנית, חתכים וחזיתות של העמודה כולה ושל הבניה המתוכננת.

יא. ראה סעיפים 10 ו-11 להלן.

- יב. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הם שטחים עם זכות מעבר לציבור וחלות על שטחים אלו הוראות תכנית מס' 2625 א' לגבי שטחים עם זכות מעבר לציבור.

10. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון כשטח וקבלת אישורה לנושא תקינות המקלטים הקיימים.
- ב. מתן היתר הבניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות הסמוכות בכל הנוגע לאיורור, תאורה ואיכות חיים.
- ג. היתר הבניה יכלול את פתרון העתקת כל מערכת התשתית הנמצאת בתחומי המגרש, וכן פתרון חלופי למדרגות ומעברים למחסנים וכדומה, במידה והדבר ידרש עבור בנית תוספות הבניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ד. תכנון הקונסטרוקציה בהיתר הבניה הראשון בעמודה צריך לקחת בחשבון את כל התוספות שתיבנה בעמודה זו.
- ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון בבנין מס' 126 הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר בגובה שיקבע ע"י המחלקה לגננות בעיריית ירושלים להבטחת אי פגיעה במעברים הציבוריים להולכי רגל שבתחום התכנית ולהבטחת פיתוח מחדש של שטחים אלה, ע"י מגישי הבקשה להיתר כאמור, במידה ויפגעו בעת בנית תוספות הבניה.
- ו. מודגש בזאת כי לא תותר פגיעה בצמחיה, במערכת ההשקיה, בריהוט הגן, בריצוף ובכל אלמנט אחר הקיים במעבר הציבורי להולכי הרגל שבתכנית.

11. גבית הוצאות תכנון:

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי הדירות שבתכנית את כל ההוצאות של העיריה בגין הכנת תכנית בהתאם ליחס של שטח תוספת הבניה לדירה לשטח הכללי של תוספות הבניה שבתכנית.

12. מעבר ציבורי להולכי רגל:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים ברקע הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. ראה סעיף 10 (ה) לעיל.

13. הערה:

כל הוראות תכניות מס' 2625 ו-2625א', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 8289 זו, ממשיכות לחול.

14. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
ב. פתרון תכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יותר היתר בניה למקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. 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 הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי מגיש הבקשה להיתר לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין אם על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים או קו חשמל, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצא בזה הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר, כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת מגישי התכנית: מינהל קהילתי רמות אלון  
ת.ד. 23341  
ירושלים 91219  
טל. 02-5867007

חתימת בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל  
רחוב בן-יהודה 34  
ירושלים 94583  
טל. 02-5254121

חתימת המתכנן: פילצר-מונק אדריכלים  
רחוב סוטין 27  
תל אביב 64684  
טל. 03-5249817

מינהל קהילתי רמות אלון  
רח' סולם יעקב 8M  
טל. 02-5865007 ת.ד. 23341

משרד הפנים מחוז ירושלים  
מינהל תכנית מס' 8289  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 4109 ביום 10.9.02  
סמנכ"ל תכנון  
י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 8289  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 8199 ביום 4.9.02  
י"ר הועדה