

(הערה: התכנית כוללת 4 דפי הוראות, ובליין אחד של חשויים).

מרחב תכנון מקומי - ירושלים.

תכנית מס' 2263 (רמות 04 ו-מ-2).

1. שם התכנית
שם תכנית זו הוא "תכנית מס' 2263 (רמות 04 ו-מ-2)" שינוי מס' 1/78 לתכנית מס' 1861 רמות? להלן התכנית.
2. מסמכי התכנית
2(א) התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב וכן גליון אחד של חשויים עם טבלאות (להלן: החשויים).
2(ב) החשויים מהווה, לכל ענין, בלתי נפרד מהתכנית ומהוראותיה.
3. שטח התכנית ומקומה
התכנית משתרעת על פני שטח בגודל של כ-165,22 דונמים המהווה את מתחם מס' 04 ו-מ-2 בתכנית מתאר מקומית 1861 (רמות): שטח זה נמצא מצפון מערב לסנהדריה וממזרח לבית אכסא ומדרום חרבת תליליה ומפערב לשועפת. במקום זה מתקש לתת התייחסויות מ-4 כיוונים: השטח נמצא בין קוארדינטות האורך 168 900 ו-170 000 ובין קוארדינטות הרוחב 135 400 ו-135 900 הכל ע"פ צבולות התכנית בהתאם לחשויים ובכפוף לאמור בסעיף 4 לתכנית.
4. גבולות ותחומים
תחום תחולת התכנית הוא כגבולות הקו הכחול המסומן בחשויים, ושטחה מתחלק לתחומי שימושי קרקע ורכיש כמסומן בחשויים. גבולות ותחומים אלה ניתנים לשינויים קלים כחוצאה ממדידה סופית בקנ"מ של 1:500 אשר חלל בתכנית הבינוי הסופית האמורה בסעיף 9(א) להלן.
5. מטרת התכנית
מטרת התכנית היא לפרט את השימושים, את התנאים ואת יתר הפרטים הדרושים לפתוח ולבינוי נאותים של כל שטחי התכנית עפ"י אזורי יעודם - הכל בהתאם לאמור בתכנית מתאר מקומית מס' 1861 (רמות).
6. כפיפות התכנית
התכנית כפופה להוראות, ולתנאים ולהגדרות של חכנית מתאר מקומית מס' 1861 (רמות), כפי שהם בחוקף כל עת.
7. שימושי קרקע, דרכים והיקף המגורים.
 - (א1) איזור מגורים 1
השטח הצבוע בחשויים בצבע ורוד הוא איזור מגורים 1 ותחולנה עליו הוראות של תכנית המתאר מס' 1861. תכנית בשטח זה תהיה בהתאם למסומן בחשויים ומפורט בטבלת השטחים שבהשויים.
 - (א2) היקף המגורים מבחינת שטחי הרצפות ומבחינת מספר הדירות (ראה סעיף 8(ד) לתכנית מתאר מקומית (רמות) נתון ב"טבלת שטחי מגורים" הכלולה בגליון החשויים.
 - (ב1) איזור מגורים 4
השטח הצבוע בחשויים בצבע צהוב הוא איזור מגורים 4 ותחולנה עליו ההוראות של תכנית המתאר מס' 1861. תכנית בשטח זה תהיה בהתאם למסומן בחשויים ומפורט בטבלת השטחים שבהשויים.
 - (ב2) היקף המגורים מבחינת שטחי הרצפות ומבחינת מספר הדירות (ראה סעיף 8(ד) לתכנית מתאר מקומית (רמות) נתון ב"טבלת שטחי מגורים" הכלולה בגליון החשויים.

8. חנאים מיוחדים לתכנית שיכון

בהתייחס לסעיף 9 (ב) בתכנית מתאר מקומית 1861 (רמות) נקבע בזאת כחנאי מיוחד לתכנית שיכון כי המרווחים המינימליים, קוי הבנין, המרחקים המינימליים בין בניינים, המרחקים המינימליים מאמצע דרך, מספר הקומות בכל בנין, גובה הבנין, חלוקת אחוזי הכניה בין הבניינים, חלוקי אחוזי הכניה בין הקומות ככל בנין וכו' - יהיו כמחואר בתשריט או כנוכע מהמחואר בתשריט.

9. בינוי ופיתוח

9 (א) הבינוי והפיתוח המחוארים בתשריט בקנ"מ 1:1000 יהו כסיס לתכנית בינוי סופית בקנ"מ שאינו קטן מ- 1:500 הכוללת פרטים מלאים ושלמים בכל הנוגע לפתוח ולבינוי - כולל פרוט גבהי מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי קומות, מפלסי גידור, חומרי גמר לבניינים, שבילים גדרות וכו' גינון ונטיעות, מתקני עזר ומתקני שרות, וכל פרט אחר הדרוש להתרח עבודות ולהחרת בניה בכל אתר ובכל בנין. אשר להגשת חכניה בינוי זו למוסדות התכנון ראה סעיף 10 להלן.

9 (ב) חניה

החניה ככל שטח התכנית חסודר בהתאם לתקן הבניה המאושר של עיריית ירושלים. החניה הפרטית למגורים חסודר בשטחי הבניה המחוארים בתשריט עפ"י צבעי אזורי מגורים וחפורט בתכנית הבינוי בקנ"מ 1:500 הנ"ל ובהחרי הבניה. בתשריט מסומנים מספר מקומות בהם חסודר החניה הפרטית במגרשי חניה פרטית מטוחפים ואלה ירשמו כרכוש מטוחף של הבניינים אותם הם מטוחפים. במגרשי בניה אשר החשריט איננו קובע להם מגרשי חניה פרטית מטוחפים חסודר החניה בתוך מגרשי הבניה.

9 (ג) זכות גישה חופשית

יש להבטיח זכות גישה חפשית ללא שום מגבלות אל שטחי החניה הפרטיים הצמודים לכל בנין הן לרכב שרוחים ציבוריים, רכב חרום ורכב חסודר והן לרכב פרטי של קיירי אותו בנין. לשם כך יש לרשום, בין היתר, לפי הענין, הערות והסודי שיעבוד חודיים מתאימים כספרי האחוזה.

9 (ד) חישוב שטחי בניה למגורים

אחוזי הבניה מחושבים מן השטחים המחוארים בתשריט עפ"י צבעי אזורי מגורים כולל שטח הבנין עצמו, שטח גינות פרטיות, ושטחי חניה פרטיים. בהסתמך על האמור בסעיף 8 לעיל ובהסתמך על האמור בסעיף 8 (ד) לתכנית מתאר מקומית 1861 (רמות) מחושבים הן אחוזי הבניה והן מספר הדירות עפ"י סיכום כללי ולא עפ"י התיחסות לכל מגרש בנפרד.

9 (ה) גמר אבן טבעית

קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותחת, וגדרות, קירות חמך וכו' יהיו מצופים באבן טבעית. השימוש באבן טבעית מנוסרת או באבן טבעית אחרת יותר במידה זו או אחרת אם וכפי שתאשר הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

9 (ו) חנות מיתוג

לא חורשנה חנות מיתוג חשמליות (טרנספורמטורים) אלא במכניס מיוחדים או בחוף הבניינים - הכל כפי שיסומן מראש בתכנית הבינוי הסופית בקנ"מ 1:500 האמורה בסעיף 9 (א) לעיל.

9 (ז) מערכות חשמית

לא חורשינה מערכות חשמית כגון חשמל (כולל מתח גבוה), טלפון, ביוכ, מיס, גז וכו' אלא במתקנים חת - קרקעיים ובתנאי שפורטו מראש בתכנית הבינוי הסופית בקנ"מ 1:500 האמורה בסעיף 9 (א) לעיל.

(ח)

שטחים להקמה בנייני ציבור

השטחים הצבועים בחשרים בצבע חום מוחתם בקו חום כהה הנם שטחים להקמה בנייני ציבור. השימוש בשטחים המיועדים לבנייני ציבור הוא כדלקמן

מגרש מס'	שטח המגרש	שימוש	הערות
50	2.17	קו"ח	
51	0.43	ביה-כנסת	
53	7.88	שטח מסותף	לבנייני ציבור
54	0.40	שטח מסחרי	
56	1.20	גן ילדים	
57	1.21	גן ילדים	

לגבי המגרש המסומן בחשרים במספר 53 חותר בניה ביה"ס קהילתי בן 18 כחות ושני כתי כנסת

שתי כחות גן ילדים, ככר ציבורית ומעברים ציבוריים לצורך זה חוגש חכניה בנוי ופחות לכל השטח הכוללת גם את השטח הציבורי הפחות (מגרש - 60). הכניה בשטחים הנ"ל תהיה בהתאם לאישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית. (ט) שטח מסחרי - השטח הצבוע בצבע אפור מיועד כאזור מסחרי. בשטח חותר בניה מרכז חנויות הכולל 5 חנויות וביה קפה. שטחים למקומות מיוחדים (מוסד).

.10

השטחים הצבועים בחשרים בצבע כחום מוחתם בקו חום כהה הם שטחים למקומות מיוחדים (מוסד).

הכניה בשטחים הנ"ל תהיה בהתאם לאישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.

הבנין במגרש 52 יבנה בקו הבנין כמסומן בחשרים בקו נקודה בצבע אדום וגובהו לא יעלה על 3 קומות ממפלס הקרקע הטבעית.

שטח פחות ציבורי

.11

השטחים הצבועים בחשרים בצבע ירוק הנם שטחים פחותים ציבוריים ותחולנה עליהם ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית בירושלים לגבי שטחים פחותים ציבוריים.

דרכים

.12

חואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בחשרים:

- א. השטחים הצבועים בחשרים בצבע אדום הנם שטחים המיועדים לדרכים חדשות
- ב. השטחים הצבועים בחשרים בצבע ירוק על רקע מקורן הנם שבילים להולכי רגל.

היתרי בניה ושלבי ביצוע

.13

13(א) אין להחיר בניה בשטח החכניה אלא על סמך תכנית בינוי סופית בקנ"מ שאיננו קטן מ-1:500 ככל האמור בסעיף 9 לעיל או בקנ"מ שאיננו קטן מ-1:250 כאמור בפסקה 9(ח).

13(ב) הוראות סעיף 13(ב) לתכנית המתאר המקומית 1861 (רמות) תקויטנה בין היתר במסגרת חכנית הבינוי הסופית כאמור בסעיף 9 לעיל ולפיכך יצורף עותק ממנה לכל היתר בניה כחלק בלתי נפרד ממנו.

13(ג) הועדה המקומית או מהנדס העיר יהיו מוסמכים לעכב התרת הבניה כל עוד לא נוכחו כי מוסדרים כהלכה ע"י היוזם וכל חשבונו הדברים הדרושים בקטר למערכת החשחית והשרותים (כגון אספקת מים, כיוון, ניקוז, מחקני הוצאת אשפה וכו') בכפוף לדרישות מהנדס העיר ומהנדס התברואה המחוזי.

13(ד) הועדה המקומית רשאית לעכב את התרת הבניה או את התרת האכלוס (תעודת גמר) כפי שתמצא לנכון כנספותיו של כל מקרה, כל עוד לא נוכחה כי מובטחים סדרי קדימויות נאותים עפ"י האמור בתכנית המתאר המקומית 1861 (רמות) ברישא של סעיף 11 ובסעיפים 11(ב) ו 11(ג) שם.

14. הפקעה
 כל השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה
 המקומית לתכנון ובניה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

15. חלוקת קרקע
 חלוקת הקרקע המוצעת בחטריס מאפשרת מתן היחרי בניה (בכפוף לכל
 הוראות התכנית) מבחינת סעיף 137 לחוק, אולם, לאור העדר מדידה
 סופית (ראה סעיף 4 לעיל) סעונה הפעולה האמורה בסעיף 143 לחוק
 הגשת חטריס חלוקה ואישורו עפ"י פרק ד' לחוק,
 חטריס החלוקה יכלול טבלת חלוקה המחייבת את רישום כל החלקות
 שיעודכן עפ"י התכנית לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית (ראה סעיף
 11 דלעיל).

16. מס השכחה
 מס השכחה יבחן ויכרע כחוק.

17. הוראת מינהל
 בהתאם להחלטת הועדה הפנוזית מיום 11.4.78 לא אושר הבינוי הסדורג
 שהוצע בדרום מערב טח התכנית (מגרש מס' 13) הסעון שפור והשתלבות
 נאותה בכבנה פני השטח.

צוות הכנון משותף
 משרד השיכון מחוז י"ם
 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
 ירושלים, רח' שמאל הנה" 4
 מלפון

19 יולי 1978

הודעה
 אין התנגדות מצדנו לביצוע היכנית
 המוצעת א לאם התימתנו עליה אינה באה
 במקום הסכמת יח"ר בעלי זכויות נכנס לפי
 כל חוזה או במקום הסכמת כל רשות
 מוסמכת כפי כל דין.
 אין לנו התנגדות עקרונית להכנית בתנאי
 שזו תהיה מחואמת עם רשויות החכנון
 המוסמכות. התימתנו עדיה אינה מקנה נ
 זכות לבטל ר החכנית כל עוד לא הו
 חשבת וכל עוד לא נחתם הסכם מראש
 על ידי שני הצדדים.
 מינהל מקרקעי י"ם
 מ"מ מ"ר י"ם ישראל
 מחלקת הכנון ופתוח
 י"ם ירושלים

מ"מ 30 יולי 1978

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הפקדת התכנית
 הועדה היחויית לתכנון ולבניה
 החליטה בשיבתה מיום 11.4.78
 לגשר המצית זו שמספרה 2263
 סמנכ"ל הפנן יוסף הועדה

מ/א
 מ/א

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק הכ"ח - תכנון ולבניה - 1965
 הצדקה התכנית
 הועדה והחתימה לתכנון ולבניה
 החליטה בשיבתה מיום 6/2/79
 לאשר הכנית זו שמספרה 2263
 סמנכ"ל הכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הפקדת התכנית
 הועדה היחויית לתכנון ולבניה
 החליטה בשיבתה מיום 23.4.78
 לגשר המצית זו שמספרה 2263
 סמנכ"ל הפנן יוסף הועדה