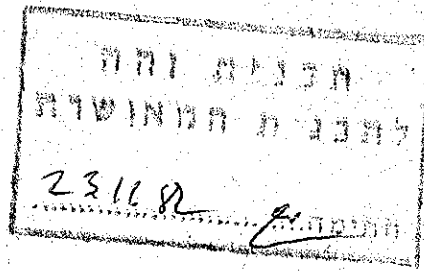


(הצעה: התכנית כוללת 4 דפי
הוראות גליון אחד של
תשריט)



1400

מדגם תכנון מקומי - ירושלים

הכנית מפורטת מס' 1700 (רמות/בתחם 01, פ-2)

1. שם התכנית

שם הכנית זו על התשריטה הוא "תכנית מפורטת מס' 1700 (רמות/בתחם 01, פ-2)",
להלן: התכנית.

2. מטמכי התכנית

- 2 (א) התכנית כוללת 4 דפי הוראות נכתב וכן גליון אחד של תשריט עם סבלאות
(להלן: התשריט).
- 2 (ב) התשריט מהורה, לכל ענין, חלק בלתי נפרד מהתכנית ומההוראות.

3. שטח התכנית המקומה

התכנית משהוצעה על פני שטח בגודל של כ- 133 דונמים המהורה את בתחם מספר
01 ו-2-01 בתכנית מתאר מקומית מס' 1861 (רמות), שטח זה נמצא מדרום לרמת-אל-ביד,
מצפון לתחמה בית ביטא, מזרחה לבית איכסא וסערב לתחמת תל-עליון.
השטח נמצא בין קואורדינטות הרוחב 136/500 - 136/200 וקואורדינטות אורך
168/800 - 169/400 הכל על פי גבולות התכנית בהתאם לתשריט ונכון לאמור
בטעף 4 לתכנית.

4. גבולות החומים

הגוש תחלת התכנית הוא בגבולות העו הכתול המסומן בתשריט, ושטחה מתחלק לתחומי
שימושי קרקע יודרכים במסומן בתשריט. גבולות החומים אלה ניתנים לשינויים
עלים בתוצאה ממדידה כופית בק.נ. של 1:500 אשר חלל בתכנית הכינוי המופיע
האמורה בטעף 9 (א) להלן.

5. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא לפרט את השימושים, את התנאים ואת יתר הפרטים הדרושים לפיאות
ולכינוי נאותים של כל שטחי התכנית עפ"י אזורי יעודה - הכל בהתאם לאמור
בתכנית מתאר מקומית מס' 1861 (רמות).

6. כפיפות התכנית

התכנית כפופה להוראות, לתנאים ולהגדרות של הכנית מתאר מקומית מס' 1861
(רמות), כפי שהם בחוקף כל עת.

7. שימושי קרקע, דרכים והיקף המגורים

7 (א) השימושים בקרקע, הפיחה, הבניה והדרכים יהיו כמסומן בתשריט, הכל בהתאם להגדרות שבתשריט במסמעותן עפ"י הוראות התכנית וכפיפוחה האמורה לעיל.

7 (ב) החלוקה במטרים מרובעים של שטחי התכנית, בהקבלה לשימושי הקרקע השונים לפי צבעי התשריט, נתונה ב"טבלת שטחי הקרקע" הכלולה בגליון התשריט.

7 (ג) היקף המגורים מבחינת שטחי הרצפות ומבחינת מספר הדירות (ראה סעיף 8(ד) לתכנית מתאר מקומית (רמות) נתון ב"טבלת שטחי מגורים" הכלולה בגליון התשריט.

7 (ד) בסיוע שטחיים לצרכי צמוד (דרכים ושטחים, שטח פתוח ציבורי, וניינים ציבוריים) סומנו ככאלה גם בתכנית מתאר מקומית מס' 1861(רמות) - לא יכללו אותם בחישוב הנוגע לשיעור היחסי של גודל השטחים לצרכי צמוד שבטבלת התכנית.

8. תואים מיוחדים לתכנית שליון

בהתאם לסעיף 9 (ב) בתכנית מתאר מקומית מס' 1861(רמות) נקבע בזאת כתואי מיוחד לתכנית שיכרך כל הפרוצדורה המינימלית, קוד הבנין, הפרתקים המינימליים בין בנינים, הפרתקים המינימליים מאמצע דרך, מספר הקומות בכל בנין, גובה הבנין, הלוקח אחוזה הבניה בין הבנינים, הלוקח אחוזה הבניה בין הקומות בכל בנין וכו' - יהיו כמתואר בתשריט או כנובע מהמתואר בתשריט.

9. כינוי ופיחה

9 (א) הכינוי והפיחה המתוארים בתשריט בק.מ. 1:1000 יהיו בסיס לתכנית כינוי סופית בק.מ. שאינו קטן מ- 1:500 הכוללת פרטים מלאים ושלמים בכל הנוגע לפיחה ולכינוי - כולל פרוט גבהי מפלסי קרקע שבעיים וסופיים, מפלסי קומות, מפלסי גיזור, חומרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות וכו' גיזון ונטיעות, מתקני עזר ומתקני שרות, וכל פרט אחר הדרוש להתרה עבודה ולהחרת בניה בכל אחר וכל בנין. אשר לאגשת תכנית כינוי זו למסודות התכנון ראה סעיף מס' 10 להלן.

9 (ב) חניה

החניה בכל שטח התכנית חוסדר בהתאם לתקן החניה המאושר בידוטלים. החניה הפרטית למגורים חוסדר בשטחי הבניה המתוארים בתשריט עפ"י צבעי אזורי מגורים והפורט בתכנית הכינוי בק.מ. 1:500 העיל ובהיתורי הבניה בתשריט מסומנים מספר הקומות בהם חוסדר החניה הפרטית במגורשי חניה פרטית משותפים ואלה ירשמו כרכוש משותף של הבנינים אותם הם פשרתים. במגורשי בניה אשר התשריט איננו קובע להם מגורשי חניה פרטית משותפים חוסדר החניה בחוץ מגורשי הבניה.

זכות גישה חופשית

(ג)

יש להקטין זכות גישה חופשית ללא שום מגבלות אל שטחי החניה הפרטיים הצמודים לכל בנין הן לרכב שותפים איבוריים, רכב חרום ורכב בטחון, והן לרכב פרטי של דיירי אותו בנין. לשם כך יש לרשום, בין היתר, ולפי הענין, הערה והסודי שיעכור הדדים מתאימים במפרי האחוזה.

חישוב שטחי בניה למגורים

(ד)

אחוזי הבניה מחושבים מן השטחים המחוארים בהשריש עפ"י צבעי אזורי מגורים כולל שטח הבנין עצמו, שטח גינות פרטיות, ושטחי חניה פרטית. בהתמך על האמור לעיל בסעיף 8 ובהסתמך על האמור בסעיף 8(ד) להכניח מתאר מקומיה מס' 1861(רמות) מחושבים הן אחוזי הבניה והן מספר הדירות עפ"י מיכוס כללי ולא עפ"י התייחסות לכל מורש ומורש בנפרד.

גמר אבן סבעיה

(ה)

קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים באבן סבעיה מרוכעת ומסומחת, וצורות, קירות תמך וכד' יהיו מצופים באבן סבעיה. השימוש באבן סבעיה מנוסרת או באבן סבעיה אחרת יותרת בפידה זו או אחרת אם וכפי שתאשר הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

החנות מיחוג

(ו)

לא תורשינה החנות מיחוג חשמליות (טרנספורמטורים) אלא במבנים מיוחדים או בתוך הבנינים - הכל כפי שיסומן מראש בתכנית הבינוי הסופית בק.מ. 1:500 האמורה בסעיף 9(א) לעיל.

מערכות חשמל

(ז)

לא תורשינה מערכות חשמל בגון חשמל (כולל מתח גבוה), שלפון, כידוב, מים, גז וכד' אלא במתקנים תת-קרקעיים ובהנאי שפורטו מראש בתכנית הבינוי הסופית בק.מ. 1:500 האמורה בסעיף 9(א) לעיל.

בנינים לצרכי איבור

(ח)

בנינים לצרכי איבור במקומות הסיועיים לכך בכל שטח התכנית יתובגוד בהתשב במבנה הטופוגרפי, בבינוי ובפיתוח המחוארים בתשריש, הכל מתוך מגמה להשתלב כראוי ובהחאמה בסביבתם, הקמתם של בנינים איבוריים כג'ל טעונת היחרי בניה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ומחנניה בצרוף תכנית הסושלמת בכל פרטי הפיתוח והבינוי בק.מ. שאינו קטן מ- 1:250.

החריב בניה ושלכי ביצוע

10

(א) אין להתיר בניה בשטח התכנית אלא על סמך תכנית בינוי סופית בק.מ. שאינו קטן מ- 1:500 ככל האמור בסעיף 9 לעיל, או בק.מ. שאינו קטן מ- 1:250 כאמור בעסקה 9 (ח).

10. (ב) הודעות סעיף 10 (ב) לתכנית המתאר המקומית מס' 1861 (רמות) הקיימת בין היתר במסגרת תכנית הבנוי הסופית כאמור בסעיף 9 לעיל ולפיכך יצורף עותק ממנה לכל היתר בניה בתלך בלתי נפרד ממנו.

10. (ג) הועדה המקומית או מהנדס העיר יהיו מוסמכים לעכב החרת הבניה כל עוד לא נזכחו בי מוסדרים כהלכה ע"י היוזם ועל השכוננו הדברים הדרושים בקשר למערכת התשתית ולשרותים (כגון אספקת מים, ביוב, ניקוז, מתקני ארואח אטמה וכו') בכפוף לזריזות מהנדס העיר ומהנדס התכנון המקומי.

10. (ד) הועדה המקומית תעכב את החרת הבניה או את החרת האכלוס (תעודת גמר) במי שהמבא לנכון בוסיבותיו של כל מקרה, כל עוד לא נזכחה כי טובתהם מררי קדימויות נאותים עמ"י האמור בתכנית המתאר המקומית מס' 1861 (רמות) ברישא של סעיף 11 ובסעיפים 11(ב) ו-11(ג) שם.

קעה

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה וזה לחוק.

סח קרקע

קט הקרקע הסוגעת בתשריש מאפשרת מתן היתר בניה (בכפוף לכל הוראות התכנית) ינתן סעיף 137 לחוק, אולם, לאור העדר מדידה טובה (ראת סעיף 4 לעיל) טענה ה האגודה בסעיף 143 לחוק הגשת תשריש חלוקה ואישורו עמ"י פרק ד' לחוק.

זו החלוקה יכלול טבלת חלוקה המחייבת את רישום כל החלקות ~~המיועדות לצרכי ציבור~~ ע"י הרשות המקומית (ראת סעיף 143 לחוק).

יש

מחלקת תכנון ופיקוח

מחוז ירושלים

2/11/76

הודעה

אין התנגדות מדינו לביצוע התכנית המוצעת, אולם חוימתנו עליה אינה באה במקום ושבמת יותר בעלי זכויות נכסם לעי כל חוזה, או במקום הסכמת כל רשות מוסמכת לפי כל דין.

מינהל מקרקעי ישראל

2/11/76

ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בחנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. זהו מתבטא עליה אינה מקנה כל זכות לבעל התכנית כל עוד לא הוקעת השטח וכל עוד לא נחתם הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.

מינהל מקרקעי ישראל

2/11/76

חארוך

משרד השיכון, ירושלים

הפנים מחוז ירושלים
ין והבניה תשכ"ה - 1965
קדת התכנית
וזית לתכנון ולבניה
ה מיום 9.3.76
שמשפרה 1200
י"ר הועדה