

התכנית כוללת 6 דפי תוכנית
 דפי תוכנית גליון
 אחרי של תשריט
 גליונות נספח בנוי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2262 ב'

שנוי מס' 1/86 לתכנית מס' 2262 א'
(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:-
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 2262 ב', שנוי מס' 1/86 לתכנית מס' 2262 א' (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:-
 התכנית כוללת 6 דפי תוכנית בכתב (להלן: תוכנית התכנית), גליון אחד של התשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופתוח הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:-
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:-
 55 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית:-
 ירושלים, שכונת רמות, מחצת 03 שעפ"י תכנית מס' 1861 גוש 30721 (לא מוסדר).
 שטח בין קואורדינטות אורך 168650 - 169250 ובין קואורדינטות רוחב 135850 - 135500 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:-
 (א) שנוי תכנית מס' 2262 א' ע"י שנוי ייעודי קרקע שונים.
 (ב) שנוי חלק מהבנוי המאושר וקביעת בנוי חדש למגרשים חדשים מס' 3 ו-4 עפ"י נספח הבנוי.
 (ג) בטול דרכים מאושרות והתווית דרכים חדשות.
 (ד) אחוד וחלוקה חדשה של מגרשים.
 (ה) קביעת שטחים עם זכות מעבר לציבור.
7. כפיפות לתכנית:-
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית מס' 2262 א' וכן ההוראות שבתכנית מס' 2262 ב' זו.
8. אזור מגורים 5:-
 השטח הצנוע בתשריט בצבע חול הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, ההוראות של תכנית מס' 2262 א' וכן ההוראות הנאות:-

(א) חכנית הבינוני כוללת פרטים מלאים בכל הנוגע לפיתוח ולבינוי לרבות פרוט גבהים, מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, חומרי גמר, שבילים, קירות תמך, גיבון, נטיעות, מתקני עזר ומתקני שרות וכיו"ב. מודגש בזאת שכשינוי לאמור בחכנית המתאר המקומית בגין אזור מגורים 5, קווי הבנין-בתחום החכנית יהיו פועל יוצא של חכנית הבינוני.

(ב) מודגש כי זכויות הבניה שע"פ החכנית מחושבות מסה"כ השטח המיועד לאזור מגורים 5 ולא משטח כל מגרש ומגרש בנפרד.

(ג) שטחי הבניה, מספר הקומות המירבני ומספר יחידות הדיור בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלת שטחי הבניה שלהלן, ואולם ניתן יהיה באישור הועד המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית לשנות את שטחי הבניה שבכל מגרש ע"י קיזוז בין המגרשים בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת שטח הבניה המירבני הכולל שעפ"י החכנית.

טבלת שטחי הבניה למגורים

מס' יחידות הדיור בכל מגרש ומגרש	סה"כ שטחי בניה במ"ר	מספר קומות מירבני	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש חדש
25	2555	4	3050	3
33	3300	4	3230	4
44	3788	4	3442	5
44	3600	4	3300	6
6	883	2	2260	7
6	884	2	2010	8
6	879	2	1940	9
6	877	2	1930	10
2	302	2	780	19
2	302	2	730	20
2	302	2	710	21
2	302	2	740	22
2	303	2	770	23
2	303	2	730	24
2	303	2	760	25
2	303	2	740	26
64	8234			

יחרת זכויות בניה בשטח
שעליו חלה החלטת הועדה
המחוזית מיום 26.1.88

250 27,420
=====

סה"כ :-

(ד) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חפירה ומילוי בק.מ. 1:500 כולל כתב כמויות ומתן התחייבות לשביעות רצון היועץ המשפטי של העירייה להסדרת שפיכת עודפי העפר במקומות שיוקצו לכך ע"י המחלקה לשפור פני העיר. נקבע בזאת בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 26.1.88 כי על מגישי התכנית להחזיר את מפלס פני הקרקע בשטח הצפון מזרחי של התכנית למצבם הטבעי.

(ה) השטחים המסומנים בקוים אלכסוניים ברקע התשריט בתחום מגרשי הבניה הם מעברים להולכי רגל בשטחים פרטיים עם זיקת הנאה לציבור בלתי מוגבלת בזמן ובשימוש ואסורה חסימתם בכל דרך שהיא ותרשם על כך הערת אזהרה מטעם יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה.

(ו) תנאי מחנאי קבלת היתר בניה הוא בצוע כביש הגישה לחניה כולל מדרכות, תאורה, נקוז וקירות (אם בזמן התכנון יתברר שיש צורך בקירות) ע"י מגישי התכנית בהתאם לכתב ההתחייבות שנמסר. בצוע הכביש יהיה נפקוח אגף הדרכים.

(ז) יש לנקוט באמצעים ליצירת חסימה פיזית שתמנע מעבר כלי רכב משדרות גולדה מאיר אל דרך מס' 35 שבתחום התכנית.

9. שטח לבנין
ציבורי:-

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. תותר לבניה רב תכליתית במגרשים, ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד. הבנינים יתוכננו בהתחשב במבנה הטופוגרפי ובהתאם לבינוי שבאזור מגורים 5, הכל במגמה להשתלב כראוי ובהתאמה בסביבתם.

10. שטח פתוח
ציבורי:-

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים ובהתאם להוראות תכנית מס' 2262 א'.

11. חניה
פרטית:-

(א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.
(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה. מקומות החניה של הבנינים במגרשים מס' 3-6 יהיו לאורך כביש מס' 35 במגרשים המיועדים להיות חניה פרטית באזור מגורים 5 והמסומנים בנספח מס' 1.

12. דרכים:-

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

- (ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ה) המעבר הציבורי המסומן בתשריט במספר 33 ייסלל כרחוב משולב וירוצף ותותר בו גישה לרכב למגרשי הבניה הסמוכים אליו כן תותר כניסת רכב חרום באשור ובפקוח אגף הדרכים וכאמור בסעיף 8(ו) לעיל.
- (ו) ראה סעיף 8(ז) לעיל.

13. הפקעה - השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. בצוע תכנית - מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת חוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לרשם החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

16. תחנת טרנספורמציה לא תותר הקמת טרנספורמציה עלית נשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון ויוסומנו בבקשות להיתרי בניה.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

18. קולטי שמש על הגג (א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

19. היטל השבחה:- (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית:- בעלי הזכויות במקרקעין 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יחקי נו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו-כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע: -
מינהל מקרקעי ישראל, רחוב בן-יהודה 34, ירושלים 94583. טל. 224121.

מצפה ירושלים בע"מ

חתימת מניש התכנית: -
חב' מצפה ירושלים בע"מ ע"י ע"ד רמי קוק ח.ז. 3495
רחוב שלומציון המלכה 11, ירושלים 91000 טל. 227331.

**אמציה אהרונסון
אדריכל ומתכנן ערים**

חתימת המתכנן: -
יעקב אלון - אמציה אהרונסון - אדריכלים
רחוב אלפסי 30 ירושלים, 92303 טל. 638237-8.

29.3.88

תאריך: -

בין לצד התגברות עקרונית לחבנית, במתקני שוח והוליה בתואפת שג
רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתו חתמה לצרכי תכנון בלבד, ואין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר המטיל התכנית על עוד לא
הוקמה השטח המיועד לבנין המבנה המיועד, וכן לאו חתימתו
באה במקום הטלתו של כל זכות אחרת המיועד ו/או כל רשות
ממשלתית על כל מהותי אחר.
לכונן חסר סמכות ממשלתית או אחרת המטיל התכנית על דיני הטוב
בנין השטח המיועד בתחום התכנון של התכנית הנרה א
ו/או אחרת המטיל התכנית על זכותו לבטל בנין
המבנה עליו חתמה, וזכות כלשתו בשטח ו/או על
כל זכות אחרת המטיל התכנית על השטח המיועד וע"י כל דין שכן
חתימתו ניתנת אך ורק במקרה שבטענותיה.



מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

מס' 12480

**הושרה הסקומית לתכנון ולבניה
ירושלים**

תכנית ח.ז. ספורטת הסי 22262
המכרז: ישיבת חזום 29.6.87
דרישה: אישור התכנית הנ"ל לסתן חוקר
הוא"מ: בדוליס ברוך

ישיבת ראש
מחוז השרה

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document.