

תעודת התכנית כוללת 5 דפי
הוראות, וגליון אחד
של חשבים.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מפורטת מס' 2264 (רמות) / מתחמים 05, 06, 11, 13, 15

1. שם התכנית

שם תכנית זו על חשבים הוא "תכנית מפורטת מס' 2264 (רמות) / מתחמים 05, 06, 11, 13, 15" ולהלן: התכנית.

2. מסמכי התכנית

- 2 (א) התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכחב, וכן גליון אחד של חשבים עם טבלאות.
(להלן: החשבים).
- 2 (ב) החשבים מהווה, לכל ענין, חלק בלתי נפרד מהתכנית וההוראותיה.

3. שטח התכנית ומקומה

התכנית משהרע על פני שטח בגודל של כ- 144 דונמים המהווה את מתחמים מספר 05, 06, 11, 13, 15-1 בתכנית מתאר מקומית 1861 (רמות); שטח זה נמצא מדרום לרס-אל-בד, מצפון לחרבת בית כיסא, ממזרח לבית איכסא ומערב לחרבת תיליליה; השטח נמצא בין קואורדינטות הרוחב 136/200 - 136/800 וקואורדינטות האורך 169/200 - 169/800; הכל על-פי גבולות התכנית כמתאם לחשבים וכפוף לאמור בסעיף 4 לתכנית.

4. גבולות וחחומים

חחום תחולת התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בחשבים, ושטחה מתחלק לחחומי שמושי קרקע ודרכים כמסומן בחשבים. גבולות וחחומים אלה נחונים לשינויים קלים כתוצאה ממדידה סופית בק.פ. של 1:500 אשר הכלל בתכנית הבינוי הסופית האמורה בסעיף 10 (א) להלן.

5. שטח שהתכנית לא חלה עליו

השטח המתחם בתכנית בקו שחור מהווה שטח שהתכנית לא חלה עליו, והיינו מגרשים 4, 5, 6 ומגרש 25.

- 5 (א) לבני מגרשים 4 ו-5 (כולל שינוי 65 נדרשת תכנית מפורטת משלימה לשם התאמת הבינוי במגרשים הנ"ל לקוי הגובה הסופוגרפיים שבין המגרשים 3 ו-6 וזאת כדי ליצור רצף ארכיטקטוני של בינוי המתחם כולו (כולל השלמת מספר הדירות הכולל בתכנית עד מכסימום 706 דירות).
- 5 (ב) נדרשת תכנית מפורטת משלימה לקביעת הבינוי והשימוש במגרש 25 (כולל אפשרות השלמת מספר הדירות הכולל בתכנית עד מכסימום 706 דירות, במידת הצורך, אולם ללא שום כנין גבוה) במסגרת השימושים המתירים באזור מגרשים מס' 1.

6. מסרת התכנית

מסרת התכנית היא לפרט את השימושים, את התנאים ואח יחר הפרטים הדרושים לפיתוח ולבנוי נאותים של כל שטחי התכנית ע"פ אזורי ייעודם וכן להחיל הוראת חכנון מקדימה בקשר לתכנית המפורטת הנדרשת לגבי מתחמים 1-1, ו-4-3. חכנון מתחמים 05 ו-06 יושלם ע"י חכניות מפורטות נוספות שבהן יקוזזו סה"כ הדירות שנמחחס עד מכסימום 706 דירות, בכל בהתאם לאמור בתכנית מתאר מקומית מס' 1861(רמות).

7. כפיפות התכנית

התכנית כפופה להוראות, לתנאים ולהגדרות של חכנית המתאר המקומית מס' 1861(רמות) כפי שהן כתוקף בכל עת.

8. שימושי קרקע דרכים והיקף המגורים

- 8 (א) השימושים בקרקע, הפתוח, הבניה והדרכים יהיו כמסומן בתשריט, הכל בהתאם להגדרות שכתשריט במשמעותן על פי הוראות התכנית וכפיפותה האמורה לעיל.
- 8 (ב) החלוקה במטרים מרובעים של שטחי התכנית, בהקבלה לשימושי הקרקע השונים לפי צבעי התשריט נחונך כ"טבלת שטחי הקרקע" הכלולה בגליון התשריט.
- 8 (ג) היקף המגורים מבחינת שטחי הרצפות ומספר הדירות (ראה סעיף 8 (ד) לתכנית מתאר מקומית 1861(רמות)) נחונך כ"טבלת שטחי מגורים" הכלולה בגליון התשריט.

9. תנאים מיוחדים לתכנית שיכון

- 9 (א) כהתייחס לסעיף 9 (ב) בתכנית מתאר מקומית 1861(רמות) נקבע כזאת כחנאי מיוחד לתכנית שכוון כי המרווחים המינימליים, קרי הבנין, המרחבים המינימליים בין בנינים, המרחקים המינימליים מאמצע הדרך, מספר הקומות בכל בנין, חלוקת אחוזי הבניה בין הבנינים, וחלוקת אחוזי הבניה בין הקומות בכל בנין, יהיו כמתואר בתשריט או כנובע מהמתואר בתשריט.
- 9 (ב) באישור הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית ניתן יהיה להוסיף לרשימת הפרטים האסורים בסעיף 9 (א) דברים נוספים במידה שהם דורשים למסרת הפתוח והכנוי המתוארים בתשריט.
(בכפוף לתנאים אלה החוספת של קומה אחת באזור מגורים מס' 5 והחוספת של 2 - 1 קומות באזור מגורים מס' 1).
- 9 (ג) לא יחולו תנאים מיוחדים בכל דבר ובכל ענין שאינם אמורים בסעיפים 9 (א) ו-9 (ב).

10. בינוי ופיתוח

10.10 (א) הבינוי והפיתוח המתוארים בתשריט ב.ק.מ. 1:1000 יהוו כסיס לתכנית בינוי סופית ב.ק.מ. שאיננו קטן מ- 1:500 הכוללת פרטים מלאים ושלמים ככל הנוגע לפיתוח ולבינוי - כולל פרוט גבהי מפלסי קרקע ~~צבעיים, וסדרות, נכמלסי קומות, מפלסי גידור, חומרי גמר לכנינים, שבליס, גררות וכו' גינון ונטיעות, מחקני עזר ומחקני שרות, וכל פרט אחר הדרוש להתרת עבודות ולהתרת בניה ככל אחר וכל בנין. אשר להגשת תכנית בינוי זו למוסדות התכנון ראה סעיף מס' 13 להלן.~~

10.10 (ב) חנייה

החנייה ככל שטח התכנית תוסדר בהתאם לתקן החנייה המאושר בירושלים. החנייה הפרטית למגרשים תוסדר בשטחי הבניה המתוארים בתשריט ע"פ צבעי אזורי מגורים, וחפורט בתכנית הבינוי ב.ק.מ. 1:500 הנ"ל, וכהיחרי הבניה. בתשריט מסומנים מספר מקומות בהם תוסדר החנייה הפרטית כמגרשי חנייה פרטית משותפים ואלה ירשמו כרכוש משותף של הכנינים אותם הם משרתים. כמגרשי בניה אשר בתשריט אינו קובע להם מגרשי חנייה פרטית משותפים תוסדר החנייה בחוף מגרשי הבניה.

10.10 (ג) זכות גישה חופשית

יש להבטיח זכויות גישה חופשית ללא שום מגבלות אל שטחי החנייה הפרטיים הצמודים לכל בנין הן לרכב שרותים צבוריים, רכב חרום, רכב בטחון והן לרכב פרטי של דיירי הבנין. לשם כך יש לרשום, בין היתר ולפי הענין, הערות והסדרי שיעבוד הדדיים מתאימים בספרי האחוזה.

10.10 (ד) חישוב שטחי בניה למגורים

אחוזי הבניה מחושבים סך השטחים המתוארים בתשריט ע"פ צבעי אזורי מגורים כולל שטח הבנין עצמו, שטח גינות פרטיות, ושטחי חנייה פרטית. בהסתמך על האמור בסעיף 8 לעיל ובהסתמך על האמור בסעיף 8 (ד) לתכנית מתאר מקומית 1861 (רמות) מחושבים הן אחוזי הבניה והן מספר הדירות ע"פ סיכום כללי ולא ע"פ התייחסות לכל מגרש ומגרש כנפרד.

10.10 (ה) גמר אבן טבעית

קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הכנינים יהיו מצופים כאבן טבעית מרוכעת ומסוחתת, וגדרות, קירות תמך וכדומה יהיו מצופים אבן טבעית. השימוש באבן טבעית מנוסרת או כאבן טבעית אחרת יותר במידה זו או אחרת אם וכפי שחאשר הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

10.10 (ו) תחנות מיתוג

לא תורשינה תחנות מיתוג חשמליות (טרנספורמטורים) אלא במכנים מיוחדים או בחוף הכנינים - הכל כפי שיסומן מראש בתכנית הבינוי הסופית ב.ק.מ. 1:500 האמורה בסעיף 9 (א) לעיל.

10 (ז) מערכות השתייה

לא חורשינה מערכות השתייה כגון חשמל (כולל מתח גבוה), סלפון, ביוב, מים, גז וכו' אלא כמתקנים חת-קרקעיים ובחנאי שפורטו מראש בתכנית הבינוי הסופית בק.מ. 1:500 האמורה בסעיף 9 (א) לעיל.

10 (ח) בנינים לצרכי צבור

בנינים לצרכי צבור במקומות המיועדים לכך ככל שטח התכנית יתוכננו כהחשב במכנה הטופוגרפי, כבינוי ובפיתוח המחוארים כחשריש, הכל מתוך מגמה להשתלב כראוי ובהתאמה בסביבתם. הקמתם של בנינים ציבוריים כנ"ל טעונה היחרי בניה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ומותנית בצרוף תכנית המושלמת בכל פרטי הפיתוח והבינוי בק.מ. שאינו קטן מ- 1:250.

11. שטח עתיקות

שטח העתיקות המסומן כחשריש כאות 19 יהא שטח פתוח ציבורי ותחולנה עליו ההוראות בהתאם לסעיף 9 (ד) בתכנית 1861.

12. הוראות תכנון מקדימה למחחס 1-צ 4-צ

12 (א) כאשר למחחס 1-צ 4-צ יראו את התכנית כחכנית מפורטת מקדימה בלבד, והיינו יש צורך להפקיד תכנית מפורטת נוספת לגבי מחחס 1-צ 4-צ אשר תפרט את כל הדרוש בהתאם למתחייב מתכנית המתאר המקומית מס' 1861 ולאמור בה בגין תכניות מפורטות.

12 (ב) התכנית המפורטת האמורה ב- 12 (א) דלעיל תערך על פי פתרון כינוי המותאם מבחינה ארכיטקטונית ונופית למחחס 05-06 הצמוד לו, והיינו תדרש התאמה כנ"ל באלמנטים העיקריים הנוגעים לכך שהם: קנה המידה הארכיטקטוני של הבנינים, החאמת מערכת הבינוי למכנה הטופוגרפי, חומר הגמר החיצוני של הכניה וכו'. בהתאם לכך יכלל רק מוסד אשר כרוז מראש כי הפרוגרמה שלו אמנם מאפשרת התאמה כנ"ל ולא יובא כחשבון שום מוסד אשר הפרוגרמה שלו איננה מאפשרת זאת. כל זאת בהתאם לאמור בתכנית מס' 1861.

13. היחרי בניה ושלבי בצוע

13 (א) אין להתיר בניה כשטח התכנית אלא על סמך תכנית בינוי סופית בק.מ. שאינו קטן מ- 1:500 ככל האמור בסעיף 10 לעיל, או בק.מ. שאינו קטן מ- 1:250 כאמור בפסקה 10 (ח) לעיל.

13 (ב) הוראות סעיף 10(ב) בתכנית המתאר המקומית 1861 (רמות), תקוימנה בין היתר במסגרת תכנית הבינוי הסופית כאמור בסעיף 10 לעיל ולפי - כך יצורף עותק ממנה לכל היחרי בניה כחלק בלתי נפרד ממנו.

13 (ג) הועדה המקומית או מהנדס העיר, יהיו מוסמכים לעכב החרת הבניה כל עוד לא נוכחו כי מוסדרים כהלכה ע"י היזם ועל חשבונו הדברים הדרושים בקשר למערכות החשמית, (כגון: הספקת מים, ביוב, ניקוז, מחקני הדצאת אשפה וכו') ככפוף לדרישות מהנדס העיר ומהנדס החברואה המחוזי.

13 (ד) הועדה המקומית תעקב את החרת הבניה או את החרת האכלוס (העודת גמר) כפי שתמצא לנכון בנסיבותיו של כל מקרה, כל עוד לא נוכח כי מבטחים סדורי קדימויות נאותים על פי האמור ברישא של סעיף 11 ובסעיפים 11 (ב) ו- 11 (ג) לחכנית המתאר המקומית 1861 (רמות).

14. הפקעה:

כל השטחים המיועדים כתכנית לצרכי צבור על פי שמושי הקרקע המחוארים שבחשרים יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בהתאם לחוק.

15. חלוקת קרקע

חלוקת הקרקע המוצעת בתשריט מאפשרת מהן היתר בניה (ככפוף לכל הוראות החכנית) מבחינת סעיף 137 לחוק, אולם, לאור היעדר מדידה סופית (ראה סעיף 4 דלעיל) סעונה הפעולה האמורה בסעיף 143 לחוק הגשת תשריט חלוקה ואשורו ע"פ פרק ד' לחוק, תשריט החלוקה יכלול סללת חלוקה המחיבת את רישום כל החלקות שיעידן ע"פ החכנית לצרכי צבור ע"ש הרשות המקומית (ראה סעיף 14 דלעיל).

מינהל מקרקעי ישראל
מחלקת תכנון ופתוח
מחוז ירושלים

11 נוב' 1976

[Handwritten signature]

א י ר י ש

הודעה
אין החוגרות מצדנו לברצוע החכנית המוצעת, אולם חתימתנו עליה אינה באה כקיום דשכמת יתר ביגלו זכויות מבט לפי כל הורה, או במקום חסכמת כל רשות מוסמכת לפי כל דין, מינהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תחיה מהותית עם רשויות התכנון והמוסמכות, החומות עליה אינה מקנה כל זכויות לבעל התכנית כל עוד לא הוקמה השטח וכל עוד לא נחתם הסכם מתאים על ידי שני הצדדים. מינהל מקרקעי ישראל

יחזלים
11 נוב' 1976

האריך
11 נוב' 1976

מסמכי תכנון
חוק תכנון המבנות השכיית-1965
מחלקת התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 9.3.1976
לאשר את ערומית 2264
סמנל תכנון

אשור תכנית
מחלקת התכנון והבניה
החליטה בשיבתה מיום 3/5/76
לאשר את ערומית 2264
מחוז ירושלים

משרד השיכון, ירושלים