

הערה: התכנית כוללת 5 דמי הוראות, גליון אחד של חשבים, גליון אחד של נספח מס' 1 ו 9 גליונות של נספח מס' 2.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מס' 2845

שינוי מס' 3/79 לתכנית מתאר מס' 1861 (רמות)

ושינוי מס' 1/79 לתכנית מפורטת מס' 2264:

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 2845 שינוי מס' 3/79 לתכנית מתאר מס' 1861 (רמות) ושינוי מס' 1/79 לתכנית מפורטת מס' 2264 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של חשבים ערוך בק"מ 1:1000 עם סבלאות (להלן: החשבים) וכן שני נספחי בינוי כמפורט להלן:

א) נספח בינוי וכיחוח בשטח בק"מ 1:500 (להלן: ניספח מס' 1).

ב) נספח בינוי מס' 2 בק"מ 1:100 (9 גליונות) לשטח למקופות מיוחדים (מוסד) (להלן: ניספח מס' 2).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. שטח התכנית ומקומה

התכנית משתרעת על פני שטח בגודל של כ-144 דונמים המהווה את מחצמים מס' 05, 06, ז-1, פ-1 בתכנית מתאר מקומית 1861 (רמות). שטח זה נמצא מדרום לרס-אל-בד, מצפון לחרבת בית איכסא, ממזרח לבית איכסא וממערב לחרבת חיליליה. השטח נמצא בין קואורדינטות רוחב 136/200 - 136/800 וקואורדינטות אורך 169/800 - 169/200. הכל עפ"י גבולות המסומנים על גבי החשבים.
4. גבולות התכנית

הקו הכחול בחשבים הוא גבול התכנית.
5. מטרת התכנית

א) כסול חלק מבינוי מאושר בתכנית מפורטת מס' 2264 וקביעת בינוי חדש.
 ב) חיקון גבולות מתחמים.
 ג) החזרת דרכים חדשות.
 ד) ביסול מעברים ציבוריים להולכי רגל.
 ה) קביעת שטח לבנין ציבורי.
 ו) שינוי ייעוד מאזור מגורים 6 לשטח פתוח ציבורי.
6. כפיפות התכנית

התכנית כפופה להוראות, לתנאים ולהגדרות של תכנית הכתאר המקומית מס' 1861 (רמות) כפי שהן בחוקף בכל עת, להוראות תכנית מפורטת מס' 2264 וכן להוראות שבתכנית מס' 2845 זו.

7. אזור מגורים 1

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 ותחולנה על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' 1861 (רמות) ותכנית מפורטת מס' 2264, ובנוסף להוראות שבתכנית מס' 2845 זו.

8. אזור מגורים 5

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של אזור מגורים 5 ותחולנה על שטח זה ההוראות של תכנית מתאר מס' 1861 (רמות) ותכנית מפורטת מס' 2264 וזאת נוסף להוראות הבאות:

(א) הבינוי באזור זה מבוטל פרט לבעינים המאושרים בתכנית מפורטת מס' 2264 המסומנים על גבי התשריט ברסטר.

(ב) הבינוי החדש יהיה כמסומן ע"ג התשריט בקו מלא, כפוף להוראות סעיף 9 להלן.

(ג) היקף המגורים מבחינת שטחי הרצפות ומספר הדירות (ראה סעיף 8 (ר) לתכנית מתאר מקומית 1861 (רמות) נתון ב"שכלת שטחי מגורים" הכלולה בגליון התשריט.

(ד) השימושים בקרקע, הפתוח, הבניה והדרכים יהיו כמסומן בתשריט, הכל בהתאם להגדרות שבתשריט במשמעותן על פי הוראות התכנית וכפיפותה האמורה לעיל.

(ה) בהתייחס לסעיף 9 (ב) בתכנית מתאר מקומית 1861 (רמות) נקבע בזאת כתנאי מיוחד לתכנית שכונן כי המרווחים המינימליים, קווי הבנין, המרחבים המינימליים בין בנינים, המרחקים המינימליים מאמצע הדרך, מספר הקומות בכל בנין, חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות בכל בנין, יהיו כמתואר בתשריט או כנובע מהמתואר בתשריט.

9. בינוי ופיתוח

(א) הבינוי והפיתוח המתוארים בתשריט בק"מ 1:1000 יהוו בסיס לתכנית בינוי סופית בק"מ שאינו קטן מ- 1:500 הכוללת פרטים מלאים וסלמים בכל הנוגע לכיתוח ולבינוי כולל פירוט גבתי מפלטי קרקע טבעיים וסופיים, מפלטי קומות, מפלטי גידור, חומרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות וכו'. גיזון ונטיעות, מתקני עזר ומתקני שרות וכל פרט אחר הדרוש להתרח עבודות ולהתרח בניהבכל אחר וכל בנין, תכנית הבינוי הנ"ל תאושר ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית כתנאי להתרח הבניה.

(ב) זכות גישה חפסית - יש להבטיח זכויות גישה חופסית ללא שום מגבלות אל שטחי החניה הפרטיים הצמודים לכל בנין, הן לרכב שרוחים ציבוריים, רכב חרום, רכב בסחון והן לרכב פרטי של דיירי הבנין. לשם כך יש לרשות בין היתר ולפי הענין הערות והסדרי שיעבוד הדדיים מתאימים בספרי האחוזה.

(ג) חישוב שטחי בניה למגורים - אחוזי הבניה מחושבים מן השטח המתוארים בתשריט ע"פ צבעי אזורי מגורים כולל שטח הבנין עצמו, שטח גינות פרטיות, ושטחי חניה 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 סכום כללי ולא ע"פ התייחסות לכל מגרש ומגרש בנפרד.

(ד) גבר אבן טבעית - קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותחת (תלטיש), וגדרות, קירות חמך וכד' יהיו מצופים אבן טבעית. הסימוס באבן טבעית מנוסרת או באבן טבעית אחרת יוחר במידה זו או אחרת אם וכפי שתאשר הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

(ה) מערכות השתיח - לא חורשינה מערכות השתיח כגון חשמל (כולל מחת גבוה), שלפון, ביוב, מים, גז וכד' אלא כמחקנים חת-קרקעיים ובחנאי שפורטו מראש בחכנית הבינוי הסופיה בק"מ 1:500 האמורה בסעיף 8/1 לעיל.

10. א) שטח להקמת בנין ציבורי - השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מוחתם בקו חום כהה הוא שטח להקמת בנין צבורי. בנינים לצרכי צבור במקומות המיועדים לכך בכל שטח התכנית יחוכננו בהחשב במבנה הסופוגרפי בבינוי ובפיחוח המתוארים בתשריט הכל מתוך מגמה להסתלב כראוי ובהתאמה בסביבתם. הקמתם של בנינים ציבוריים כנ"ל טעונה היתרי בניה באיסור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית וכן תנית בצרוף חכנית המוסלמת בכל פרטי הפיחוח והבינוי בק"מ שאינו קטן מ - 1:250.

ב) הסימוס בשטחים אלה הוא רב-חכליחי.

ג) לא יוצאו היתרי בניה לבניני מגורים ומוסדות ציבור, כולל מוסדות דת, כל עוד לא תוסדר בניה מוסדות החנוך לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

11. שטח למקומות מיוחדים

השטח הצבוע על גבי התשריט בצבע כחום מוחתם בקוי חום כהה, הוא שטח למקומות מיוחדים (מוסד) ויחולו עליו ההוראות הבאות:
 א) השטח מיועד להקמת בית כנסת, גנון, בית מדרש, מקוה, 5 חנויות ומועדון נוער בהתאם למפורט בנספח הבינוי מס' 2.
 ב) הבניה והפיחוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי מס' 2.

12. שטח עתיקות

שטח העתיקות המסומן בתשריט באות 5-1 יהא שטח פתוח ציבורי וחחולנה עליו ההוראות בהתאם לסעיף 9/1 בחכנית 1861.

13. חניה

החניה בכל שטח התכנית תוסדר בהתאם לחקן החניה המאושר בירושלים. החניה הפרטית למגרשים תוסדר בשטחי הבניה המתוארים בתשריט ע"פ צבעי אזורי מגורים, וחפורט בחכנית בינוי בק"מ 1:500 הנ"ל, ובהחרי הבניה בתשריט מסומנים מספר מקומות בהם תוסדר החניה הפרטית במגרשי חניה פרטית משותפים ואלה ירשמו כרכוש משותף של הבנינים או חתם משרתיים. במגרסי בניה אשר בתשריט אינו קובע להם מגרשי חניה פרטית משותפים תוסדר החניה כחוך מגרשי הכניה.

14. תחנות מיחוג

לא תורשינה תחנות מיחוג חשמליות (טרנספורמטורים) אלא במבנים מיוחדים או בתוך הבנינים - הכל כפי סיסומן מראש בתכנית הבינוי הסופית בק"מ 1:500 האמורה בסעיף 8/1 לעיל.

15. היתרי בניה ושלבי ביצוע

א) אין להחיר 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 בפסקה 9/ח לעיל, באישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.

ב) הוראות סעיף 10/ב בתכנית המתאר המקומית 1861 (רמות) חקוימנה ביץ היתר במסגרת תכנית הבינוי הסופית כאמור בסעיף 9 לעיל ולפיכך יצורף עוחק ממנה לכל היתר בניה כחלק בלתי נפרד ממנו.

ג) הועדה המקומית או מהנדס העיר יהיו מוסמכים לעכב התרח הבניה כל עוד לא נוכחו כי מוסדרים כהלכה ע"י מביט התכנית ועל חשבוננו, הדברים הדרושים בקשר למערכות התשתית (כגון: הספקת מים, ביוב, ניקוז, מתקני הוצאת אשפה וכו') בכפוף לדרישות מהנדס העיר ומהנדס התברואה המחוזי.

ד) הועדה המקומית תעקב את התרח הבניה או את התרח האכלוס (חעודת גמר) כפי שתמצא לנכון בנסיבותיו של כל מקרה, כל עוד לא נוכחה כי מבטוח סדורי קדימיותו צמצמים על פי האמור בריטא של סעיף 11 ובסעיפים 11/ב ו - 11/ג לתכנית המתאר המקומית 1861 (רמות).

16. דרכים

חראי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן על גבי התשריט.

א) השטח הצבוע כחטריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.

ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת הדרך.

ג) הדרך המסומנת על גבי התשריט בקווים אלכסוניים באדום מיועדים לביטול ויעודם יהיה כמסומן ע"ג התשריט.

ד) השטח הצבוע בחטריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בשחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

17. הפקעה

כל השטחים המיועדים בתכנית לצרכי צבור על פי שמושי הקרקע המתוארים שבחטריט יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, בהתאם לחוק התכנון ובבניה 1965.

18. חלוקת קרקע

חלוקת הקרקע שמוצעת בחטריט מאפשרת מתן היתר בניה (בכפוף לכל הוראות התכנית) מבחינת סעיף 137 לחוק. אולם לאור היעדר מדידה סופית (ראה סעיף 4 לעיל), טעונה הפעולה האמורה בסעיף 143 לחוק, הגשת חטריט חלוקה ואשורו על-פי פרק ד' לחוק.

חריט החלוקה יבלול טבלת חלוקה המחייבת את רישום כל החלקות סיעודן
עפ"י התכנית לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית (ראה סעיף 13 לעיל).

19. מס השבחה

מס השבחה יסולם בהתאם להוראות החוק.

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן : לו גלוטר, ח.ז. 1467985 צפיריים 9, ירושלים

לוסיאן גלרטר - אדריכל
תלפון: 233061

מגיש התכנית: א. סרגר, בן יהודה 1, ירושלים.

א. סרגר
דירות להשכרה בע"מ

לפיכך לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל ג'על ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
חוקצה הליטה ונחתם עימנו הסכם מתאים בגינה הליטה חתימתנו זו
באה במקום הסכמת ג'על זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות
מוסמכות ג'על כל הליטה יעשוי כל דין.

לפיכך נזכר קודם לזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין הליטה הנ"ל, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
התאה בליטת הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על
כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וס' כל דין, שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מ. י. גלרטר
מזנו ירושלים

21 אפריל 1981

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה השכיחה - 1965
אשרור תכנית
החוקה ה' ירושלים 27.10.81
2345
לשם הבניה או שבמסגרתה
כפונקציל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה השכיחה - 1965
אשרור תכנית
החוקה ה' ירושלים 30/12/80
2345
לשם תכנית זו שבמסגרתה
כפונקציל תכנון