

(הערה: התכנית כוללת: דפי הוראות גליון 2 אחר של תשריט גליונות נספח בנוי)

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2981

שינוי מס' 5 / 81 לתכנית מתאר מס' 1861 (רמות), ושינוי מס' 2/81 לתכנית מס' 2644

(=תכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 2981 שינוי מס' 5 / 81 לתכנית מתאר מס' 1861 (רמות) ושינוי מס' 2/81 לתכנית מס' 2644 (להלן: התכנית)
2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), 2 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח כמפורס להלן:
 א. גליון אחד של נספח העמדת הבנינים 1:250 (להלן: נספח מס' 1)
 ב. גליון אחד של חתכים וחזיתות בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2)
 כל מסמך ממטמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 5590 מ"ר בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רמות מתאם-02 מגרסים - "ה" דרומית לכביש - 101 שבתכנית מס' - 2644. שטח בין קואורדינטות רוחב 135220-135320, וקואורדינטות אורך 168400-168600, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מסרח התכנית: א. שינוי תכנית מס' 1861 ע"י שינוי קווי הבנין וקביעתם - כמפורט בנספח הבינוי מס' 2,1.
 ב. קביעת צורת המבנים והוראות בנין עפ"י נספחי הבינוי.
 ג. שינוי תכנית מס' 2644 ע"י קביעת הוראה בדבר שימוש בחלל גג הרעפים כגלריה למגורים.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן להוראות שבתכניות מס' 2644 ו- 1861 ולהוראות שבתכנית מס' 2981 זו.
8. מתן הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק וע"פ סעיף 63(7) לחוק) כי זכויות הבניה שע"פ התכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה ושטחי בניה, או תגדלת מספר יחידות הדיור שלא בהתאם לתכנית, תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. אזור מגורים - 4 מיוחד: השטח הצבוע כחשירט בצבע צהוב ומותחם בקו חום כהה הוא

אזור מגורים 4 מיוחד, אחוזי הכניה בו יהיו 70% וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי אזור מגורים 4 מיוחד כמוגדר בתכנית מיתאר מס' 1861 וכן ההוראות הכאות:

(א) הכנינים יהיו בני 2 עד 3 קומות, כאשר גובהם, צורתם וסה"כ שטחי הרצפות לכניה יהיו כמפורט בנספחי הכינוי. כאישור הועדה המקומית ניתן לשנות את שטחי הרצפות לכניה בכל בנין ובנין בתנאי שסה"כ שטח הרצפות לכניה שכתחום בתכנית לא יגדל.

(ב) צורת מכנים, קוי בנין ומרווחים כמסומן בנספחים מס' 1, 2, ג) הגגות המשופעים יהיו גגות רעפים בשיפוע של 30° כלכד בדירות 0 כלכד יותר שימוש למגורים בחלל שמתחמת לגג הרעפים - כמסומן בנספחים בתנאי ששטח זה ליכלל כמנין אחוזי הכניה המותרים באותו בנין.

(ד) **בחלקי המגרשים המסומנים בקווים אלכסוניים על רקע התשרים תרשם הערת אזהרה שלא תותר בניה גדרות בשטחים הנ"ל וכן תרשם הערת אזהרה מטעם יו"ר הועדה המקומית בדבר זיקת הנאה בלתי מוגבלת בזמן ובשימוש להולכי רגל כלהם להבטחת זכות המעבר כנ"ל ללא סיגבל**

(ה) סעיף (10.1) שבתכנית 2644 המתייחס לכניה-מדורגת מבוטל בזה.

(ו) קווי שרותים

יותר מעבר קווי שרותים ציבוריים תת-קרקעיים ומערכות התשתית - ניקוז, ביוב, אספקת מים, חשמל, טלפון וכיו"ב, כמגרשי המגורים בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

(ז) מערכות תשתית תת-קרקעיות

כל מערכות התשתית ככל שטח התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

(ח) תחנות מיתוג

לא תורשינה תחנות מיתוג חשמליות (טרנספורטטורים) אלא במכנים מיוחדים או בתוך הכנינים - הכל על פי תכניות הכינוי והפיתוח.

(ט) גמר אבן טבעית באיזור המגורים

קירותיהם החיצוניים של הכנינים יהיו בנויים באבן טבעית מרובעת ומסותחת. גדרות וקירות תומכים יהיו בנויים אבן טבעית על פי תכניות הכינוי והפיתוח. אסורה בניית מבני מגורים מאבן נסורה חלקה.

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 ידם לשם רשום החלוקה.

13. אחזקה שטחים משותפים: מגישי התכנים מתחייבים לאחזקה חקינה ושוספתם של כל שטחי התכנית
בכל הקשור לגינון, שבילים, תאורת חוץ, גדרות וכו'. הדבר אף יותנה
כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. בעלי הזכויות במקרקעין אשר
בשטחי התכנית אתראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יפעלו כתכרת
אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קשורה אשר תתקבל על
עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית, תכרת האחזקה רשאית
להתקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות במתחם ועם קבלני מיסנה לשם ביצוע
יעיל של האחזקה התקינה. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה יציאו
בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעם העיריה.

14. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים
ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות
חברת החשמל וכאשר רשויות התכנון.

15. אנסנות סלויזיה ורדיו: ככל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת כלכד ולא תותר
הקמתה של אנטנה נוספת שהיא.

16. קולטי שמש על הגג: כגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי
מתכנון הגג או המעקה. כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש
בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא יותר שימוש חורג כל עוד
לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או
שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

י. מבנה גגות

גגות שטוחים

מעקות לגגות שטוחים ייבנו עד לגובה 1 מ' מעל פני התקרה. המעקות ייבנו מאבן, או שחלקם התחתון עד לגובה 25 ס"מ יבנה כאבן ומעליו מעקב סורג. גגות שטוחים יורשו רק בהיתר מיוחד של מהנדס העיר ירושלים. חמרי הגלם לגגות שטוחים יהיו מרצפות (אבן, גרנוליט, בטון) או חומר מפוזר (חלוקי נחל, תרס גרום) או כל חומר אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית. הצבת קולטים לדודי שמש חותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקב, לא יכלסו מעליו ויכללו בבקשה להיתר הבניה. אנסנת סלויזיה תהיה מרוחקת 3 מ' לפחות ממעקה הגג.

י"א. גגות משופעים

גגות משופעים יצופו ברעפי חימר אדומים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהקו האופקי. כגגות משופעים חותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המסופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים ויכללו בבקשה להיתר הבניה.

י"ב. ארובות

לא תותרנה ארובות גלויזות מעל מפלס הגג אלא אם כן תצופינה אבן כהתאם לחזיהות. גובה הארובה יהיה לא יותר מ-1.5 מ'. מעל לנקודת הגג הגבוהה ביותר.

י"ג. אישור תכנית הגג

אח כל הגגות יש לתכנן ולהגיש לאישור בציון חמרי הגמר, גבהים ומתקנים, במסגרת הבקשה להיתר בניה.

י"ד. חלונות על גבול חלקות

תותר פתיחת חלונות בגמלונים הנמצאים על גבול חלקות בתנאי שהחלונות אינם האחד מול השני באותו מפלס. בקומות המרתף שאינן משמשים למגורים תותר פתיחת צהר או אורור ויציאות חרום ממקלטים.

החניה למגרשים תהיה כפי שאושרה בתכנית מס. 2644.

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל השכונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע מספרי האחוזת על ידי מגישי התכנית ועל השכונם.

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית כחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום

10. חניה פרטית :

11. ביצוע התכנית:

12. חלוקה חדשה:

חותמת מינהל מקרקעי ישראל

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק הכניסה והבניה תשכ"ה - 1965

אשרור הכניסה

5.1.82
 2981

מכשיל הכניסה
 יו"ר הוועדה

~~משרד הפנים
 מערף עיריית ירושלים
 תפ"ד למיתוח עירונית~~

1. חתימת בעלי הקרקע:

בית בישראל
 אגודה שיתופית לשיכון בע"מ
 "Home in Israel" - Cooperative
 Housing Society Ltd.

[Handwritten Signature]

חתימת מגישי התכנית: "בית בישראל" - אגודה שיתופית לשיכון בע"מ
 רח' יפו 97, מרכז כלל 1201 ירושלים, טלפון: 221904

חתימת המתכנן:

[Handwritten Signature]

אדריכל אמון בן דוד
 רח' הנביאים 29 ירושלים, טלפון: 225899

לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצוני תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לעל בעל ענין אחר בשטח התכנון. כל עוד לא הוקמה הליטה ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואם ההליטה יו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון (ואם כל זכות כגומה לפי כל הנהגת רשמי כל דין.
 לכן, הסו טעם בזהל בזה כי אם תעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין תעשה תכלית בתנאי, אין בחתימתנו על התנגדות הנהגה או תגובה במקום הסכם, אמור ו/או תמור על זכותנו לעשות בזהל הנהגה על פי שיטת מאוננו על פי זכויות הנהגה. כל זכות אחרת המהווה זכות יחידה כאמור, תישמר על ידינו.

[Handwritten Signature]
 29781

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק ההכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית להכנון ולבניה
 ההליטה בישיבתה כיום: 26/1/82
 להפקיד תכנית זו שמספרה: 2981

מכשיל הכנון
 יו"ר הוועדה

מחוז ירושלים
 ירושלים

2981
 22.2.81

יושב ראש
 סגן יושב ראש