

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

חכניה מפורטת מס' 2262 (רמות/מתחמים 03,7-ז,1-מ)

1. שם החכניה  
שם חכניה זו על חשוייה הוא "חכניה מפורטת מס' 2262 (רמות/מתחמים 03,7-ז,1-מ)" ולהלן: החכניה.
2. מסמכי החכניה  
2 (א) החכניה כוללת 5 דפי הוראות נכתב וכן גליון אחד של חשויים עם טבלאות (להלן: החשויים).  
2 (ב) החשויים מהווה, לכל ענין, חלק בלתי נפרד מהחכניה ומהוראותיה.
3. שטח החכניה ומקומה  
החכניה משהרעת על פני שטח בגודל של כ- 80 דונמים המהווה את מתחמים מספר 03,7-ז,1-מ בתכניה מחאר מקומיה 1861 (רמות); שטח זה נמצא מדרום לרס-אל-בד, מצפון לחרבת ביה כיכא, ממזרח לבית איכסא ומערב לחרבת תיליליה. השטח נמצא בין קואורדינטות הרוחב 135/800 - 135/400 וקואורדינטות אורך 168/600 - 169/200; הכל על פי גבולות החכניה בהתאם לחשויים ובכפוף לאמור בסעיף 4 לחכניה.
4. גבולות ותחומים  
תחום תחולת החכניה הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בחשויים, ושטחה מחלק לתחומי שימושי קרקע ודרכים כמסומן בחשויים. גבולות ותחומים אלה נתנים לשינויים קלים כתוצאה ממדידה סופית בק.מ. של 1:500 אשר חלל בחכניה הבינוי הסופית האסורה בסעיף 9 (א) להלן.
5. מטרת החכניה  
מטרת החכניה היא לפרט את השימושים, את התנאים ואת יתר הפרטים הדרושים לפיתוח ובינוי נאותים של כל שטחי החכניה ע"פ אזורי יעודם וכן להחיל הוראות תכנון מקדימה כקשר לחכניה המפורטת הנדרשת לגבי מתחם מ-1 - הכל בהתאם לאמור בחכניה מחאר מקומיה מס' 1861 (רמות).
6. כפיפות החכניה  
החכניה תהא כפופה להוראות, לתנאים ולהגדרות של חכניה מחאר מקומיה מס' 1861 (רמות), כפי שהם בחוקף כל עת.

7. שימושי קרקע, דרכים והיקף המגורים

- 7 (א) השימושים בקרקע, הפיתוח, הבניה והדרכים יהיו כמסומן בחשריט, הכל כהתאם להגדרות שבחשריט במשמעותן ע"פ הוראות החכניה וכפיפוחה האמורה לעיל.
- 7 (ב) החלוקה במטרים מרובעים של שטחי החכניה, בהקבלה לשימושי הקרקע השונים לפי צבעי החשריט, נחונה ב"טבלה שטחי הקרקע" הכלולה בגליון החשריט.
- 7 (ג) היקף המגורים מבחינת שטחי הרצפות ומבחינת מספר הדירות (ראה סעיף 8(ד) לחכניה מתאר מקומיה מס' 1861 (רמות) נתון ב"טבלה שטחי מגורים" הכלולה בגליון החשריט.
- 7 (ד) במידה ששטחים לצרכי צבור (דרכים ושבילים, שטח פתוח ציבורי, כנינים ציבוריים) סומנו ככאלה גם בחכניה מתאר מקומיה מס' 1861 (רמות) - לא יכללו אותם בחישוב הנוגע לשיעור היחסי של גודל השטחים לצרכי ציבור שבמסגרת החכניה.

8. תנאים מיוחדים לחכניה שיכון

בהתיחס לסעיף 9 (ב) בחכניה מתאר מקומיה מס' 1861 (רמות) נקבע בזאת כתנאי מיוחד לחכניה שכון כי המרווחים המינימליים, קווי הבניין, המרחבים המינימליים בין בנינים, המרחקים המינימליים מאמצע הדרך, מספר הקומות בכל בנין, חלוקת אחוזי הבניה בין הבנינים, וחלוקת אחוזי הבניה בין הקומות בכל בנין וכו' - יהיו כמתואר בחשריט או בנוכח מהמתואר בחשריט.

9. כינוי ופיתוח

9 (א) הכינוי והפיתוח המתוארים בחשריט בק.מ. 1:1000 יהיו בסיס לתכניה כינוי סופית בק.מ. שאינו קטן מ- 1:500 הכוללת פרטים מלאים ושלמים בכל הנוגע לפיתוח ולכינוי - כולל פרוט גבהי מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי קומות, מפלסי גידור, חומרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות וכו', גינות וצטיעות, מתקני עזר ומתקני שרות, וכל פרט אחר הדרוש להחרת עבודות ולהחרת בניה בכל אתר וכל בנין. אשר להגשת תכניה כינוי זו למוסדות החכנון ראה סעיף מס' 13 לחלן.

9 (ב) חנייה

החניה בכל שטח החכניה תוסדר בהתאם לתקן החניה המאושר בירושלים. החניה הפרטית למגרשים תוסדר בשטחי הבניה המתוארים בחשריט ע"פ צבעי אזורי מגורים, ותפורט בחכניה הכינוי בק.מ. 1:500 הנ"ל, ובהיתרי הבניה. בחשריט מסומנים מספר מקומות בהם תסודר החניה הפרטית כמגרשי חניה פרטית משותפים ואלה ירשמו כרכוש משותף של הבנינים אותם הם משרתים. כמגרשי בניה אשר החשריט אינו קובע להם מגרשי חניה פרטית משותפים תוסדר החניה בתוך מגרשי הבניה.

9 (ג) זכות גישה חופשית

יש להכניח זכויות גישה חופשית ללא שום מגבלות אל שטחי החניה הפרטיים הצמודים לכל בניין הן לרכב שרותים צבוריים, רכב חרום, רכב בטחון והן לרכב פרטי של דיירי אותו בניין. לשם כך יש לרשום, בין היתר ולפי העניין, הערות והסדרי שיעבוד הרדיים מתאימים בספרי האחוזה.

9 (ד) חישוב שטחי בניה למגורים

אחוזי הכניה מחושבים מן השטחים המחוארים כחשבים ע"פ צבאי אזורי מגורים כולל שטח הבניין עצמו, שטח גינות פרטיות, ושטחי חניה פרטית. כחסמך על האמור בסעיף 8 לעיל ובהסתמך על האמור בסעיף 8 (ד) לתכנית מתאר מקומית 1861 (רמות) מחושבים הן אחוזי הכניה והן מספר הדירות ע"פ סיכום כללי ולא ע"פ החייחמות לכל מגוש ומגרש בנפרד.

9 (ה) גמר אבן טבעית

קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסוחחת, וגדרות, קירות חמך וכדומה יהיו מצופים אבן טבעית. השימוש באבן טבעית מנוסרת או באבן טבעית אחרת יותר במידה זו או אחרת אט וכפי שחאשר הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

9 (ו) חחנות מיוחד

לא תורשינה חחנות מיוחד חשמליות (טרנספורמטורים) אלא כמכנים מיוחדים או בחוף הבניינים - הכל כפי שיסומן מראש בתכנית הבינוי הסופית בק.מ. 1:500 האמורה בסעיף 9 (א) לעיל.

9 (ז) מערכות חשתית

לא תורשינה מערכות חשתית כגון חשמל (כולל מפת גבוה), טלפון, כיוב, פיס, גז וכו' אלא כמחקנים חח-קרקעיים ובחנאי שפורטו מראש בתכנית הבינוי הסופית בק.מ. 1:500 האמורה בסעיף 9 (א) לעיל.

9 (ח) בניינים לצרכי ציבור

בניינים לצרכי צבור במקומות המיועדים לכך בכל שטח התכנית יחוכננו כהחחטב במכנה הטוטוברטי, כבינוי ובפיתוח המחוארים בחטריט, הכל מחוך מוגמה להשתלב כראוי ובהחאמה בסביבתם. הקמתם של בניינים ציבוריים כנ"ל טעונה היחרי בניה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ומחחנית בצרוף תכנית המושלמה בכל פרטי הפיתוח והבינוי בק.מ. שאינו קטן מ- 1:250.

10. הוראת תכנון עקרית

הבינוי הכללי למגורים ידורג במתכונת של "מבנה שטיח" המשחלב עם בינוי המוסד המחחטט-ס-1 שבכניפת השלוחה לפי מחרון ארכיטקטוני שלם לכל השלוחה, בהחאם לאמור בתכנית מס' 1861.

11. הוראת חכנון מקדימה למתחם מ-1

11 (א) כאשר למתחם מ-1 יראו את החכניות כפכפיות מפורטת מקדימה בלבד, דהיינו יש צורך להפקיד חכניות מפורטת נוספת לגבי מתחם מ-1 אשר חפרס את כל הדרוש בהתאם למתחייב מחכניה המתאר המקומית מס' 1861 ולאמור בה בנין חכניות מפורטות.

11 (ב) החכניה המפורטת האמורה ב-11(א) דלעיל הערך על פי פחרון בינוי המוחאס מבחינה ארכיטקטונית ונוסית למתחם 03 הצמוד לו. דהיינו תורש התאמה כנ"ל באלמנטים העקריים הנובעים לכך שהם : קנה המידה הארכיטקטוני של החניגים, התאמה מערכת הבינוי למכנה הסופוגרפי, חומר הגמר החצוני של הכניה וכו'. בהתאם לכך יכלל רק מוסד אשר ברור מראש כי הפרוגרמה שלו אמנם מאפשרת התאמה כנ"ל ולא יובא כחשבון שוט מוסד אשר הפרוגרמה שלו איננה מאפשרת זאת. כל זאת בהתאם לסעיף 10 דלעיל ולאמור בחכניה מס' 1861.

12. קטר לסרכוז (מתחם מס' 24)

ביצוע קטעי הדרכים שכין המתחם לבין האזור המסחרי אזורי הגובל (מתחם 24) מתנה בשילוב פחרון חולם למעבר הולכי רגל.

13. היתרי בניה ושלבי בצור

13 (א) אין להחיר בניה בשטח החכניה אלא על סמך חכניה 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.

13 (ב) הוראות סעיף 10 (ב) בחכניה המתאר המקומית 1861 (רמות), חקוימנה בין היתר במסגרת חכניה הבינוי הסופית כאמור בסעיף 9 לעיל ולפי- כך יצורף עותק מסנה לכל היתר בניה כחלק בלתי נפרד מסנו.

13 (ג) הועדה המקומית או מהנדס העיר, יהיו מוסמכים לעכב החרת חכניה כל עוד לא נוכחו כי מוסודותם כהלכה ע"י היזם ועל חשבונו הדוכרים הדרושים בקטר למערכות החשמית, (כגון : הספקת מים, ביוב, ניקוז, מתקני הוצאת אשפה וכו') בכפוף לדרישות מהנדס העיר ומהנדס התכנון המחוזי.

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

14. הפקעה

כל השטחים המיועדים בחכניה לצרכי צבור יופקעו על ידי הועדה המקומית לחכנון ולבניה בהתאם לחוק.

15. חלוקת קרקע

חלוקת הקרקע המוצעת כחשויים מאפשרת מחן היחד כנייה (בכפוף לכל הוראות החכניה) מבחינה סעיף 137 לחוק, אולם, לאור היעדר מדידה סופית (ראו סעיף 4 דלעיל) טעונה הפעולה האמורה בסעיף 143 לחוק הגשת חשויים חלוקה ואסורו ע"פ פרק 7' לחוק, חשויים החלוקה יכלול סבלח חלוקה המחייב את רישום כל החלקות שיעודן ע"פ החכניה לצרכי <sup>14</sup> ~~כפוף~~ ע"ש הרשות המקומית (ראו סעיף 14 דלעיל).

1.7.76 יום

א י ש ו ר י ס

משרד מקרקעי ישראל  
מחלקת הכנון ומדידה  
ישראל

11 נוב' 1976

הודעה

אין התנגדות מצדו לביצוע החכניה  
הכנייה, אולם החימתו עליה אינה  
באין במקום הסכמת יתר כלי זכויות  
בכנס לפי כל ההנה או במקום הסכמת  
כל רשות מוסמכת לפי כל דין.  
מינהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לחכניה בתנאי שהן  
תודיה מתואמת עם רשויות התכנון והמסכות.  
החימתו עליה אינה מקנה כל זכות לבעל החכניה  
כל עוד לא הוקמה השטח וכל עוד לא נחתם  
הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.  
מינהל מקרקעי ישראל

11 נוב' 1976

11 נוב' 1976

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק החכנון והבניה חשכ"ה - 1963

הפקדת החכניה

הועדה הבחנית לחכנון ולבניה  
החליטה בישיבתה מיום 9.3.76  
לוצר הכניה זו כמספרה 2262

יגיד הידוע  
במביל חכנון

משרד השיכון, ירושלים

משרד השיכון  
1965

אשרור חכניה

משרד השיכון  
מיום 11/7/76  
2262

יגיד הידוע  
במביל חכנון