

הערה: התכנית כוללת דפי הוראות גליון אחר של תשרים וגליונות נספח בנוי

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י י ר ו ש ל י ם

תכנית מספר 3056

סינוי מס' 4/81 לתכנית מפורטת מס' 2789

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3056, סינוי מס' 4/81 לתכנית מפורטת מס' 2789 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשרים הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשרים) 5 גליונות של נספחי סינוי ופיתוח כמפורט להלן:
(א) העמדת מבנים ופיתוח שטח קב"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1)
(ב) חזיתות וחתך במחחס, קב"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2)
(ג) בנין טורי קב"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 3)
(ד) זירות צמודות קרקע קב"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 4)
(ה) תכנית הצמדת חביות לבנינים קב"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 5)
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בטלמחה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשרים הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

12,415 מ"ד

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רמות, חלק ממחחס 03, מגרשים מס' 16, 16א, ודרכים מס' 35, 34, 22 שבתכנית מפורטת מס' 2789. שטח בין קואורדינטות רוחב 167700 - 167850 ובין קואורדינטות אורך 136250 - 136450, הכל על פי המסומן על גבי התשרים בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) סינוי תכנית מפורטת מס' 2789 על ידי ביטול דרכים וסינויים ביעודי השטחים.

(ב) קביעת סינוי והוראות סינוי לרבות חלוקה חדשה הכל בהתאם לנספחי הסינוי והפיתוח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), ההוראות של תכנית מתאר מס' 1861 (רמות), ההוראות של תכנית מספר 2789, וזאת בנוסף להוראות שבתכנית מס' 3056 זו, עד כדי אי סתירה ביניהם.

8. הקלה:

בקבע בזאת בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63(7) לחוק התכנון והבניה כי הנינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מחן ההקלות בגבול ססיה בלתי ביכרת וכל חוספת ביכרת וכל חוספת קומות או חוספת גובה בניה או הקטנת מדרותים או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית חראה כססיה ביכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (ססיה ביכרת בתכנית) חשכ"ז 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראותיה שבכתב והן בתשרים ובנספחים וכל עוד לא באמד אחרת, ואינן עולות בקנה אחד, תחולנה בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 3:

השטח הצבוע בתשרים בצנע צהוב הוא אזור מגורים 3 וחלוח על שטח זה ההוראות שנקבעו בחכנית המתאר ובחכנית סתאר 1861 (רמת), ההוראות שבחכנית המפורטת 2789 וכן ההוראות הבאות:

- (א) הניבוי והפיחוח בשטח החכנית יאיו בהתאם לנספחי הניבוי 1-5 ולהוראות חכנית זו, אולם הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית להחיר שינויים ארכיטקטוניים וכלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה.
- (ב) חומר בניה: הבנינים יצופו אבן טבעית מרובעת, מסותחת בסחות יד בכל חלקיה הגלויים. סוג הסיווח כמפורט בנספח הניבוי.
- (ג) קירות תומכים: יבנו מאבן טבעית מרובעת מסותחת בסחות יד בכל חלקיה הגלויים, כדוגמת הבנינים במגרש.
- (ד) גדרות: המקיפות חצרות פרטיות יבנו מאבן טבעית מרובעת מסוג אבן הבנין ובסחות חלטיס.
- (ה) רצוף מעברים פרטיים: יבוצע באבן טבעית מלבנית.
- (ו) מדרגות במעברים פרטיים: יבוצעו מאבן טבעית מסותחת.
- (ז) ציפוי קרמיקה בחזיתות: במקומות המסומנים בנספחי הניבוי יצופה קיר הבניין באריחי קרמיקה צבעונית.
- (ח) גגות שטוחים: גגות שטוחים ייבנו עם מעקה מצופה אבן טבעית זהה לחזיתות בגובה בהתאם לחכנית בנספח הניבוי. הגגות השטוחים של הבנין המורי יהיו חלק מהדירות שתחתן וירוצפו.
- (ט) גגות משופעים: יהיו מצופים ברעפי חמר שרוף בצבע ועפ"י דוגמא שתמצא באגף הדישוי של עיריית ירושלים.
- (י) צנורות וכבלים: לא יותרו כל צנורות או כבלים גלויים בחזיתות הבניינים ועל גבי הקירות התומכים. כל היבורי המיס, הטלפון, החשמל הגז והדלק, יהיו תח-קרקעיים.
- (יא) מערכות חשמית כלליות: כל המערכות שבחכנית זו לרבות קוי חשמל, טלפון, טלוויזיה, חאורת רחוב, חאורת שבילים, מיכלי גז, דלק הסקה ומערכת כיוב, תהיינה תח-קרקעיות.
- (יב) שטחי גיבון: הנונה לא יאפשר איכלוס הדירות לפני גמר מושלם של כל מרכיבי הפיחוח: שבילים, מדרגות, קירות תומכים, גדרות, גיבון (אדמת גן, במיעוט, מערכת השקיה).

11. חנאים למתן היתרי בניה:

- (א) חנאי למתן היתרי בניה הוא הבטחת ביצוע של כל ההוראות המפורטות בסעיף 10 לפיל.
- (ב) חנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת ביצוע האמור בסעיף 21 להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים.

12. דרכים:

- (א) תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשרים:
- (א) השטחים הצבועים בתשרים בצנע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות, או מאושרות.
- (ב) הדרכים המסומנות בנשרים בקוים אלכטרוניים אודמיט מיועזים לביטול וייעודם יהיה כמסומן בתשרים.

13. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בטמח, אלא אם תוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה של עיריית ירושלים, לבנין (או לבניינים) שיוקם, בטמח.
- (ב) מגרמי החניה יהיו שטחים פרטיים והצמדת החניה לבניינים ייעשה בהתאם לבספח מס' 5.
14. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק החכנון והבניה חשכ"ה 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה.
15. בצוע החכנית: לחכנית מצורפת חכנית חלוקה לצרכי רישום והיא חועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י ועל חשבון מגיש החכנית.
16. חלוקה חדשה: (א) החכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק, עם תחילת תוקפה של החכנית יועברו שני עותקים של החכנית בחתימת יו"ד הועדה המחוזית ללשכת רשם הקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ד הועדה המחוזית אלא אם כן תחפוררבה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה. החלוקה תהייה בהתאם למכלח השטחים בתכריט.
- (ב) השטחים המכותפים יירשמו כרכוש מסותף של הדיירים.
17. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בטמח החכנית, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד או מנבה בהתאם לזריסות חנרת החשמל ובאיטור רשויות החכנון.
18. אנטנת טלוויזיה ורדיו: לכל יחידות הדיור בטמח החכנית תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
19. קולטי שמש על הגג: הקולטים יוצבו על הגגות במקומות המסומנים בנספחי הבינוי. יש להשלים התקנת כל הקולטים לפני האיכלוס, והבונה לא יאמחר איכלוס הדירות לפני התקנת הקולטים. לא תותר הצבת הדודים בצמידות לקולטים והמערכות תהיינה עם משאבות סתרור כאשר הדודים בתוך הדירות, הכל כמפורס בנספחים.
20. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החדרי. (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולס היטל ההשבחה המגיע אותה טעה בטל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
21. חברת אחזקה: בעל הקרקע לא יקנה זכויות למשחכנים או לחברה המשכנת אלא אם כן יבטיח מראש בהסכם רכישת הזכויות, שרוכשי הזכויות יתחייבו כחלק מעסקת הרכיטה (ומראש) להתקנד עם חברת אחזקה שתקבל על עצמה אחזקה תקינה ושוטפת של כל הרכוס המסותף בכל הקשור לגינון, לאחזקה וגיקיון של השנילים והכיכרות, לתאורת חוץ, לגדרות וקירות תומכים וכן אחזקה מערכות החשמית העילית והתח קרקעית (ביוב, מיס, ביקוז, סלפון וכיו"ב), או כל הסדר אחר לבצוע אחזקה באתר טיאושד ע"י עיריית ירושלים.

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

התימתנו הינה לצורך תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנון, על מנת להקצת השטח ובמיוחד עמדת הסכם מתאים בגינה ואין תיממתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח התכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

חתימת בעל הקרקע:

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אמ"נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בוותימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלליות בשטח, ו/או על כל זכות אחרת השומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל הקרקע ישראל

תאריך: 19.10.83

חברה לפיתוח עירוני

חתימת מגישי התכנית

רח' יפו 169, ירושלים
סלפון: 534152 - 02

[Handwritten signature]
6580

ליבנד יצחק, אדריכל
משרדניחובסקי 31, ירושלים
מיקוד: 92587,
סלפון: 664417 - 02
לוטנר חיים, אדריכל

חתימת עורכי התכנית:

ליבנד יצחק אדריכל
משרדניחובסקי 31 ירושלים
מיקוד 92587 על 664417

אוקטובר, 1983

משרד הפנים מחוז ירושלים
ת.ד. 1000 ירושלים
1965

תאריך: 15.5.84
3065

מזכיר המועצה

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

רשימת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ירושלים ביום 12.7.83

להפקיד תכנית זו ששפתה 3056

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

פיתח תכנון עד סוף 3056

12.7.83

20.9.81

מזכיר המועצה