

הערה: התכנית כוללת 6 דפי הוראות
בכתב, גליון אחד של תשריט
ושני גליונות של נספחים.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מס. 2625 (רמות/מתחמים 10, 11, פ-4)
שינוי מס. 2/78 לתכנית המיתאר מס. 1861 (רמות)

1. שם התכנית : שם תכנית זו על תשריטיה הוא יתכנית מס. 2625 (רמות/מתחמים 10, 11, פ-4), שינוי מס. 2/78 לתכנית המיתאר מס. 1861 (רמות). כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית : (א) התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: סעיפי התכנית). גליון אחד של תשריט בקניימ 1:1250 (להלן: התשריט). גליון אחד של נספח חלוקה למתחמים בקניימ 1:5000 (להלן: נספח א') וגליון אחד של נספח בינוי בקניימ 1:500 (להלן: נספח ב') (ב) כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. שטח התכנית ומיקומה : התכנית משתרעת על פני שטח בגודל של כ-152 דונמים המהווים את המתחמים 10, 11, פ-4 בתכנית המיתאר המקומית 1861 (רמות). שטח זה נמצא בצד הדרומי של רמות על רכס הגבעה, בין קואורדינטות רוחב 135.200 - 135.600 וקואורדינטות האורך 168.200 - 169.100, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
4. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא לפרט את השימושים, את התנאים ואת יתר הפרטים הדרושים לפיתוח ובינוי נאותים של כל שטחי התכנית על פי איזורי יעודם. תכנון מתחמים 10, 11, פ-4 יושלם ע"י תכניות בינוי שאינן קטנות מקניימ 1:500, שבהם יקוזזו סה"כ הדירות שבמתחמים עד מכסימום 1050 דירות, הכל בהתאם לאמור בתכנית מיתאר מקומית מס. 1861 (רמות).
5. כפיפות התכנית : התכנית כפופה להוראות, לתנאים ולהגדרות של תכנית המיתאר המקומית מס. 1861 (רמות) כפי שהן בתוקף בכל עת.
6. שימושי קרקע, דרכים, והיקף מגורים : (א) השימושים בקרקע, הפיתוח, הבניה והדרכים יהיו כמסומן בתשריט, הכל בהתאם להגדרות שבתשריט במשמעותן על פי הוראות התכנית וכפיפותה האמורה לעיל.
(ב) החלוקה במטרים מרובעים של שטחי התכנית, בהקבלה לשימושי הקרקע השונים לפי צבעי התשריט נתונה בייטבלת שטחי הקרקע" הכלולה בגליון התשריט.

(ג) היקף המגורים מבחינת שטחי הרצפות נתון ב"טבלה שטחי המגרשים" הכלולה בגליון התשריט ומספר הדירות לא יעלה על 1050. ראה סעיף 8 (ד) לתכנית מיתאר מקומית 1861 (רמות).

7. תנאים מיוחדים לתכניות שיכון : בהתייחס לסעיף 9 (ב) בתכנית מיתאר מקומית מס. 1861 (רמות) נקבע בזאת כתנאי מיוחד לתכניות שיכון כי המרווחים המינימליים, קוי הבנין, המרחקים המינימליים בין בנינים, המרחקים המינימליים מאמצע הדרך, מספר הקומות בכל בנין, חלוקת אחוזי הבניה בין בנינים, וחלוקת אחוזי הבניה בין הקומות בכל בנין, יהיו כמתואר בתשריט ובנספח ב'.

8. בינוי ופיתוח : (א) הבינוי והפיתוח המתוארים בתשריט בקני"מ 1:1250 יהיו קו מנחה לתכנית בינוי סופית בקני"מ שאינו קטן ב-500:1 הכוללת פרטים מלאים ושלמים בכל הנוגע לפיתוח ולבינוי - כולל פירוט גבהי מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי קומות, מפלסי גידור, חומרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות וכו', גינון ונטיעות, מתקני עזר ומתקני שירות, וכל פרט אחר הדרוש להתרת עבודות ולהתרת בניה בכל אתר וכל בנין. אשר להגשת תכנית בינוי זו למוסדות התכנון, ראה סעיף מס. 10 להלן.

(ב) חניה
החניה בכל שטח התכנית תוסדר בהתאם לתקן החניה המאושר בירושלים. החניה הפרטית למגרשים תוסדר בשטחי הבניה המתוארים בתשריט עפ"י צבעי איזורי מגורים, ותפורט בתכנית הבינוי בקני"מ 1:500 הנ"ל, ובהיתרי הבניה. בתשריט מסומנים מספר מקומות בהם תוסדר החניה הפרטית במגרשי חניה פרטית משותפים ואלה ירשמו כרכוש משותף של הבנינים אותם הם משרתים. במגרשי בניה אשר התשריט אינו קובע להם מגרשי חניה פרטית משותפים תוסדר החניה בתוך מגרשי הבניה.

(ג) זכות גישה חופשית
יש להבטיח זכויות גישה חופשית ללא שום מגבלות אל שטחי החניה הפרטיים הצמודים לכל בנין הן לרכב שירותים ציבוריים, רכב חירום, רכב בטחון והן לרכב פרטי של דיירי הבנין. לשם כך יש לרשום, בין היתר ולפי הענין, הערות והסדרי שיעבוד הדדיים מתאימים בספרי האחזקה.

(ד) גמר אבן טבעית
קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותמת. גדרות, קירות תמך וכדו' יהיו מצופים אבן טבעית.

מבנה הגגות (ה)

לכל הגגות השטוחים ייבנה מעקה אבן בגובה של 1 מ' מעל פני התקרה העליונה. כל הגגות שניתן להשקיף עליהם מתוך קומות מגורים עליונות יש לתכנן ולהגיש תכנית גג הנ"ל בציון חומרי גמר במסגרת בקשה להיתרי בניה. במתחם מס. 11 (איזור מגורים מס. 3) יתוכננו גגות משופעים עם רעפי חימר.

קולטי שמש על הגג (ו)

בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה המחוזית.

תחנות מיתוג (ז)

לא תורשינה תחנות מיתוג חשמליות (טרנספורמטורים) אלא במבנים מיוחדים או בתוך הבנינים - הכל כפי שיסומן מראש בתכנית הבינוי הסופית בקני"מ 1:500 האמורה בסעיף 8(א) לעיל.

מערכות תשתית (ח)

לא תורשינה מערכות תשתית כגון חשמל (כולל מחת גבוה), טלפון, ביוב, מים, גז וכו' אלא במתקני תת-קרקעיים ובתנאי שפורטו מראש בתכנית הבינוי הסופית בקני"מ 1:500 האמורה בסעיף 8(א) לעיל.

איזור מגורים מס. 1 (א)

9. איזורים

(המסומן בתשריט בצבע ורוד)

הוא איזור מגורים כפוף לכל האמור בתכנית מיתאר מקומית 1861 (רמות).

איזור מגורים מס. 3 (ב)

(המסומן בתשריט בצבע צהוב)

הוא איזור מגורים כפוף לכל האמור בתכנית מיתאר מקומית 1861 (רמות).

שטח לבניני ציבור (ג)

(המסומנים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה)

השטחים לבניני ציבור במקומות המיועדים לכך בכל שטח התכנית יתוכננו בהתחשב במבנה הגיאוגרפי מתוך מגמה להשתלב כראוי ובהתאמה בסביבתם.

הקמתם של בנינים ציבוריים כנ"ל טעונה היתרי בניה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ומותנית בצרוף תכנית המושלמת בכל פרטי הפיתוח והבינוי בקני"מ שאינו קטן מ-1:250. ראה סעיף 8(א) לעיל.

(ד) שטח פתוח ציבורי

(המסומן בתשריט בצבע ירוק)

הם שטחים שיחולו עליהם ההוראות של תכנית המיתאר המקומית לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

(ה) מעבר ציבורי להולכי רגל

(המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים על רקע ירוק)

המעברים הם חלק משטח פתוח ציבורי וחלות עליהם כל ההוראות של סעיף 9(ד) לעיל. בנוסף יש להבטיח מעבר חופשי להולכי רגל.

(ו) שטח עתיקות

שטח העתיקות המסומן בתשריט באות פ-4 הוא שטח פתוח ציבורי ותחולנה עליו ההוראות בהתאם לסעיף 9(ד) בתכנית 1861 (רמות).

(ז) איזור מגורים מעל מעבר ציבורי להולכי רגל

(המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ורוד וירוק)

יאפשר בניית 2 - 3 קומות מגורים מעל המעבר כאשר הגובה מתחתיו לא יפחת מ-2.80 מ' נטו. באיזור זה אפשר יהיה למקם עמודים בתנאי שלא תהיה כל הפרעה למעבר חופשי להולכי רגל, לרכב שירותים וחרום קטן.

(ח) איזור מגורים מעל דרך ציבורית

(המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ורוד ואדום)

יאפשר בניית 2 - 3 קומות מגורים מעל המעבר כאשר הגובה מתחתיו לא יפחת מ-4.20 מ' נטו. אפשר יהיה למקם עמודים בתנאי שלא יהיו בתוואי הנסיעה, ובאיזור רשויות התכנון.

(ט) שטח מסחרי מתחת למעבר הולכי רגל

(המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק ואפור)

ישמש לחנויות לשירות השכונה. יש להבטיח שגג השטח המסחרי יתוכנן ויבוצע כך שיבטיח מעבר הולכי רגל ללא הפרעות.

(י) חזית מסחרית

(המסומנת בתשריט בקו סגול)

היא חזית חנויות בקומת קרקע של מבני מגורים. תתוכנן כחלק אינטגרלי של הבנין כולו. השילוט יתוכנן בחזית החנויות ויוגש לאישור הרשויות במסגרת היתר בניה.

(יא) זכות מעבר לציבור

(המסומן בתשריט ב-2 קוים מקווקוים מקבילים ובתוכם

האותיות ז.מ.ל.)

המעבר נמצא בשטח פרטי שבו יובטח המעבר החופשי לציבור ללא כל מגבלות.

10. היתרי בניה ושלבי ביצוע :
- (א) אין להתיר בניה בשטח התכנית אלא על סמך תכנית בינוי סופית בקנ"מ שאינו קטן מ-1:500 ככל האמור בסעיף 8 לעיל, או בקנ"מ שאינו קטן מ-1:250 כאמור בפסקה 9 (ג) לעיל.
- (ב) הוראות סעיף 10 (ב) בתכנית המיתאר המקומית 1861 (רמות) תקויימנה בין היתר במסגרת תכנית הבינוי הסופית כאמור בסעיף 8 לעיל ולפיכך יצורף עותק ממנה לכל היתר בניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
- (ג) הועדה המקומית או מהנדס העיר יהיו מוסמכים לעכב התרת הבניה כל עוד לא נוכחו כי מוסדרים כהלכה עיני היזם ועל חשבונו הדברים הדרושים בקטר למערכות התשתית (כגון: הספקת מים, ביוב, ניקוז, מתקני הוצאת אשפה וכו') בכפוף לדרישות מהנדס העיר ומהנדס התברואה המחוזי.
- (ד) הועדה המקומית תעכב את התרת הבניה או את התרת האיכלוס (תעודת גמר) כפי שתמצא לנכון בנסיבותיו של כל מקרה, כל עוד לא נוכחה כי מבטיחים סידורי קדימויות נאותים על פי האמור ברישא של סעיף 11 ובסעיפים 11(ב) ו-11(ג) להכנית המיתאר המקומית 1861 (רמות).

11. הפקעה :

כל השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור על פי שימושי הקרקע המתוארים שבתשריט יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

12. חלוקת קרקע :

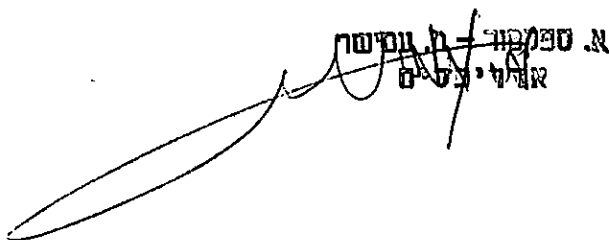
חלוקת הקרקע המוצעת בתשריט מאפשרת מתן היתר בניה (בכפוף לכל הוראות התכנית) מבחינת סעיף 137 לחוק, אולם, לאור היעדר מדידה סופית טעונה הפעולה האמורה בסעיף 143 לחוק הגשת תשריט חלוקה ואישורו עפ"י פרק די לחוק. תשריט החלוקה יכלול סבלת חלוקה המחייבת את רישום כל החלקות שיעודן עפ"י התכנית לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית (ראה סעיף 11 דלעיל).

13. מס השבחה :

נושא מס השבחה יבחן ויוכרע בהתאם להוראות החוק.

חתימת המתכנן:

א. סמית
 א. סמית
 א. סמית



חתימת היוזם:

חתימת בעלי הקרקע:

הודעה

אין התנגדות מצדנו לביצוע התכנית המוצעת, אלא להחלטתו עליה אינה באה במקום הסכמת יתר בעלי זכויות בנכס לפי כל חוקה, או במקום הסכמת כל רשות מוסמכת לפי כל דין.

אין לנו הרגעות ייקרונה לתכנית כהנאי שזו תהיה מהאספה עם רשות התכנון המוסמכת. דת מניעיה אינה מקוה כי זכות לבעל התכנית כל עוד לא הועה השפחה וכל עוד לא נחתם הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.

מיוהל מקרקעי ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

מחלקת תכנון ופתוח

מחוז ירושלים 4 ספטמבר 1979

תאריך

איטורים:

משרד הפנים
אלינער ברוקי

היקף בנין המבוקש: 1-60

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

החליטה כי יתה נים 2/1/79

לאשר תכניתו שמשפרה 2/1/79

כ"ג יוני 1979

משרד הפנים מחוז ירושלים

היקף הבנין והבניה תסכיה - 1965

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

החליטה כיסיבתה מיום 4/9/79

לאשר תכניתו שמשפרה 2/1/79

סמנכ"ל תכנון

נישר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ירושלים

בית הכנון עיר מס' 2625

תוליסה בישיבתה מיום 29.10.79

להסליץ על אשור התכנית הויל להפקדה לפי החואים הכלולים ברוח

יושב ראש