

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2167 ב'

שנוי מס' 2/83 לתכנית מס' 2167 רמות

(שנוי תכנית מפורטת)

1. סמ התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2167 ב' שנוי מס' 2/83 לתכנית מפורטת מס' 2167. (להלן: התכנית).
2. מטמכי התכנית : התכנית הכוללת 7 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של חשירי הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: החשירים), ושני גליונות של נספחי בינוי כמפורט להלן:
 - (א) גליון אחד של תכנית בניית כנעת בנגרס צ-35 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
 - (ב) גליון אחד של פתוח צ-50 ללא ק.מ. (להלן: נספח מס' 2).
 כל מסמך מטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : חקו הכחול כחשירי הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : 190 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית : (א) ירושלים, שכ' רמות פולין, מתחמים 07, 08, שבחכמות מתאר מס' 1861 (רמות).
 - (ב) שטח בין קואורדינטות אורך 169 005 - 168 875 ובין קואורדינטות רוחב 136 600 - 136 030.
 - (ג) הכל עפ"י הגבולות המסומנים בחשירים בקו כחול.
6. מטרת התכנית : (א) קביעת בניי חדש למגרש 3 ע"פ תכנית מס' 2167.
 - (ב) קביעת ייעודים חדשים ושנוי ייעודים לסטחים לבנייני ציבור, סטחים פתוחים ציבוריים, סטחים של מפברים ציבוריים להולכי רגל, לאזור מגורים 1.
 - (ג) קביעת הוראות בגין הריסת מבנים.
 - (ד) ביטול קטע תכנית מפורטת מס' 2167.
 - (ה) קביעת תלוקה חדשה.
 - (ו) שנוי מיקום של תזית מסחרית.
7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלוקה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות הסינויים לה שאוסרו

מוזמן לזמן, וכן חלוח ההוראות שבחכנית מס' 1861
וההוראות שבחכנית מס' 2167 ב' זר.

8. הוראות החכנית : הוראותיה של החכנית מצטרפות מכל האזור ומכל המצויין הן כרפי
ההוראות שבכח, והן בחשדים ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת
הרקע שעליה נערך החשד באס אינם מצויינים במקרא שבחשדים),
וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות כקנה אחר, תחולנה בכל
מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. איזור מגורים 1 : הטחים הצבועים בחשדים בצבע ורוד הוא איזור מגורים 1
ותחולנה על טחים אלה ההוראות של חכנית המחאר המקומית
ירושלים לגבי איזור מגורים 1 פרט לגובה הבניינים, חכסית
הבניה, הפרוחים בין הבניינים ומספר הבניינים וההוראות הבאות:
(א) אחוזי הבניה הכוללים באיזור מגורים 1 הם 78%, ומחושבים
מסה"כ השטח המיועד לאזור מגורים 1 ולא מחושבים מכל
פגרט ומגרט.
(ב) חכסית הבניה: למרות כל האמור בחכנית המחאר המקומית
ירושלים לגבי חכסית הבניה לא תישמר חלוקת החכסית כקומה,
אולם מסה"כ שטח הבניה לא יעלה בטוט מקרה על אהוז הבניה
הקבוע.

(ג) מספר הבניינים: מספר הבניינים, החנויות, צורתם, מקומם
ושטח הבניה בכל בנין יהיו בהתאם לחשדים ולטבלה שבחכנית.
(ד) למגרשים שבהם אין גישה של דרך ציבורית מחוכנת או
מאוטרת והגישה הציבורית בהם נשענת על הגישה משטח החניה
הפרטית חודשה גישה חופסית ובלתי מוגבלת של רכב ציבורי.
(ה) על שטח מגרט 3 יוקמו 5 בניינים בני 4-5 קומות, הכוללים
140 יחידות דיור. מסה"כ שטח הבניה בכל הקומות ובכל הבניינים
יהיה 13,000 מ"ר.

(ו) הבניינים יבנו בהתאם למסומן ע"צ החשדים בקו נקודה בטוט
אדום.
(ז) על הבניינים המסומנים על גבי החשדים בבניינים קיימים לא
חלוח הוראות חכנית זר.

(ח) החניה, מיקומה ומספר מקומות החניה יהיו בהתאם למסומן
בחשדים.

(ט) בבניינים מס' 92,94 (במגרט מס' 3) ישולבו בקומות המסד
מקלטים בהתאם לחקן, יחדה השטח של קומת המסד חשפט לרווחח
דיירי הבניינים. שטח קומות המסד הן בנוסף לשטחים האפורים
בסעיף 9 (ה) לעיל.

./.

(י) לא חוחר סגירת מרפסות.

(יא) חומר הבניה של הקירות החיצוניים של כל המבנים יהא אבן טבעית מרובעת ומסותתת (חלטים) דוגמת האבן בבניינים הסמוכים (אסורה הבניה באבן נסורה חלקה).
דוגמת אבן חאנשר ע"י מח' החכנון לפני הוצאת היחר בניה.

10. שטח לבנין ציבורי:

(א) השטחים הצבועים בתשרים בצבע חום מוחאם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור וחלונת על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. חומר בניה רב חלחית במגרשים, וסילוב מספר פונקציות בכנין אחד. לא חורטה כל בניה בשטחים לבניני ציבור אלא בהתאם לחבניות כנוי באישור הועדה המקומית והועדה המתוזית.

(ב) הבניה במגרש צ"ב-35 תהא בהתאם לנספח הבינוי מס' 1, חלק הארי של הקירות החיצוניים יצופה כאבן טבעית. פרוט. יחס הסימוס בחופרי הבניה הזונים כפוף לאישור נוסף של הועדה המחוזית. יוחרו שינויים ארכיטקטונים כתנאי שהעמדה המבנה לא חסונה.

11. חזית מסחרית

(א) החזית של הבנין המסופנה בקו סגול היא חזית מסחרית וחלונת על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, חש"מ מ-1980.

12. שטח פתוח ציבורי

(א) השטח הצבוע בתשרים בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלונת על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
(ב) פיתוח מגרש צ"ב 50 בחלק טע"ס נספח מס' 2 יבוצע ע"י בעלי הזכויות במגרשים צ"ב 1-4. כמפורט בנספח מס' 2. כתחום הש.פ.צ. טע"ס נספח מס' 2 תשולב דרך גישה לרכב חרום (הסימוס באספלט אפור) אשר חגונן בשני צידיה. ושולבו בה מקומות חניה בהתאם לנספח מס' 2.

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים
הרשכה המחוזית לחכנון

13. שטח למוסד

(א) השטחים הצבועים בתשרים בצבע כחום תחום בקו חום כהה הם שטחים למוסד, בשטחים אלה ניחן יהיה להקיס גם מרפאות, מוסדות, פנימיות, בחי-אכות ומוסדות חינוך גבוהים וכו'.

(כ) אחוזי הבניה, חכניות הבניה, הפרווחים, מספר הבנינים יקבעו בחכניות מפורטות הכוללות נספחי כינוי ופיתוח. הבניה לא תהיה מוגבלת של 3 קומות מעל מפלס הכביש והבניה עצמה תרוכז בחלק הדרומי-מערבי של המחמים.

14. שטח עתיקות

: חנאי מוקדם להוצאת היחיד בניה הוא האזם עם אגף העתיקות, (כאמור בהוראות חכנית המחאר).

15. חניה פרטית

: (א) הטמחים המסומנים בחשירים בקוים שתי וערב הוא שטחי חניה פרטית.

(ב) לא תורשה כל בניה בשטחים אלה פרט לקירות חתך.

16. בנין להריסה

: הבנינים המוחחמים כקו צהוב בחשירים מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי זכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל החילה בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העיריה.

17. דרכים

: תווי הדרכים, לוחכין והרחבתן יהיו כמצויין בחשירים:

(א) השטחים הצבועים בחשירים בצבע אפור הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאוטרות.

(ב) השטחים הצבועים בחשירים בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוט שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

18. הפקעה

: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה מתאם להוראות חוק התכנון והבניה חש"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

19. חנאים מיוחדים

: (א) לא תורשנה תחנות מיתוג חשמליות (טרנספורמציה), עיליות בחחומי המגרשים ולא בחחומי הדרכים. למסרה זו יוקצו מבנים מיוחדים בצמוד לבנינים שיוקמו באיזור הסגורים או בחוף הבנינים בכסוף להוראות ודרישות חברת החשמל. מבנים וחדרים אלה יפורטו בחכניות הבינוי והבניה המפורשת שתוגשנה לאישור רשויות התכנון.

(ב) לצורך השלמת פיתוח השטח תוגשנה חכניות מיתוח המגרשים אשר תכלולנה את מקום הקירות החומכים והגדרות, צורתם וגובהם, יסומנו טכילי הגישה לבנינים ומדרגות החוף. מקום בצורת מחקני אשפה, מקום לחליח כביסה ומבני העזר במידה וישנם, מיקום שטחי חניה מכוניות, צורתם, דרך הגישה אליהם, צורת

הניקוז ממי הגשם וכל זאת לא יאוחר מגמר הבניינים וכניסת
הדיירים. כן תכלולנה התכניות סיכון הנסיעות המפרידות את
מגרשי החניה מהבניינים והמביינים.

- (ג) יקבעו צורה וגובה אחידים לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי חכנית
זו. חומר החניה של הגדרות יעשה מאבן סבעית.
- (ד) קירות החוץ של כל הבניינים שיוקמו באיזור החכנית, בשטחים
המיועדים להקמת בנייני ציבור ובניה מיוחדת ייבנו בעיקרם מאבן
מסותחת (חלטיש).

20. בצוע החכנית: מיד עם אישור חכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגיסי החכנית,
חכנית הלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האמוזה על ידי
מגיסי החכנית ועל חשבונם.

- 21. חלוקה חדשה: (א) החכנית כוללת בין היתר הנראות הלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק
ג' לתוק. עם תחילת חוקמה של החכנית יועברו שני עותקים של
החכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת דטם המקרקעין
בירושלים כדי לגמטר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לתוק ללא
צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה
סאלות ע"י רטם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרסים על ידו
לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לסכלת השטחים שבחטריט.

22. אנסנות סלויזיה ורדיו: בכל בניין או קבוצת בניינים תוכן אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא
תותר הקמתה של אנסנה נוספת כל שהיא.

- 23. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות, הצבת קולטים לרדיו שמש, תותר בהנאי שיהוו חלק אינטגרלי
מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) הסתרון התכנוני יעון אישור מהנדס העיר.

24. היסל החכחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היסל הטבתה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין ולא תיכנס הקלה ולא יותר שימוש
חורג כל עוד לא טולם היסל ההטבתה המגיע אותה שעה בשל אותם
מקרקעין, או שניתנה ערבות לחלוטם בהתאם להוראות החוק.

25. תסתית: כל עבודות התסתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב,
ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרפזית
תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות
התסתית) המצויים בגבולות החכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות
במקרקעין על חשבונם בלבד.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יחייבו עבודות התשתית וכל
 המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי
 עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על חשבונו בלבד,
 כל היקון וכל נזק סייגים לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין
 תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב
 הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב החתיבות להנחה דעתו
 של היועץ המסמטי לעירייה. לא ינתן היחר להקמה בנין בטוח
 המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

