

מרחב תכנון מקומי ירושלים

חכניה מס' 2262 א'
=====

שינוי מס' 1/81 לחכניה מפורטת מס' 2262
=====

1. שם התכנית: חכנית זו תיקרא, חכנית מס' 2262 א' שינוי מס' 1/81 לחכנית מפורטת מס' 2262 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: החכנית כוללת דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חסריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: החסריט). כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בחסריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 88.0 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת רמות, מתחם 03 שע"פ חכנית מס' 1861 שטח בין קואורדינטות אורך 169/250 - 168/65 ובין קואורדינטות רוחב 135/500 - 135/850, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בחסריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
 - (א) שינוי מאזור מגורים 5 לשטח ציבורי פתוח ומטשח ציבורי פתוח לאזור מגורים 5, וכן שינויים בגבולות ובמיקומם של שטחים המיועדים לצרכי ציבור שע"פ חכנית מפורטת מס' 2262.
 - (ב) ביטול הבינוי שע"פ חכנית מפורטת מס' 2262 וקביעת הוראות בינוי בנושאים כגון: מספר הקומות המירבי לבניה, שיפוסי הבניה, הוראות בגין שטחים מסווגים וכיו"ב.

7. בפיפות לתכנית: על תכנית זו חלוח ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות הסינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 2262 א' זו.

8. אזור מגורים 5: השטח הצנוע בחשריט כצבע חול הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לבני אזור מגורים 5, וכן ההוראות הבאות:-

(א) נקבע בזאת בהתאם לסיפא בסעיף 9(א) להוראות תכנית 1861 (רמות) (ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 22.11.81) כי תנאי למחן היחרי בניה הוא איסור תכנית בינוי כאמור בסעיף 9(א) (בתכנית 1861) ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

(ב) תכנית הבינוי חוכן בק.מ. 1:500 וחלול פרטים מלאים בכל הנוגע לפיתוח ולבינוי לרבות פרוט גבהים, מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, חופרי גמר, שכילים, קירות חמך, גינות, נטיעות, מתקני עזר ומתקני טרות וכיו"ב.

מודגש בזאת שכתינוי לאמור בתכנית המתאר המקומית בגין אזור מגורים 5, קווי הבנין בחחום התכנית יהיו פועל יוצא של תכנית הכינוי.

(ג) מודגש כי זכויות הבניה שע"פ התכנית מחושבות מסה"כ השטח המיועד לאזור מגורים 5 ולא מסטה כל מגרש ומגרש בנפרד.

(ד) שטח הרצפות לבניה, מספר הקומות המירבי ומספר יחידות הדיור בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלת שטחי הבניה שבחשריט, ואולם ניתן יהיה באיסור הועדה המקומית לסנות את שטחי הבניה שבכל מגרש ע"י קיזוז בין המגרסים כתנאי סלא תהיה חריגה ממגבלת שטח הרצפות המירבי הכולל לבניה שע"פ התכנית.

(ה) תנאי למחן היחרי בניה הוא הגטת תכנית חפירה ומילוי בק.מ. 1:500 כולל כתב כפירות ומחן החחייכות לשביעות רצון עו"ר העיריה להסדרת סמיכת עורפי העפר במקומות שיוקצו לכך ע"י המחלקה לשפור פני העיר.

(ו) הטסחים המסומנים בקוים אלכסוניים ברקע התסריט בתחום פגרי הכניה הם מעברים להולכי רגל בטסחים פרטיים עם זיקת הנאה לציבור בלתי מוגבלת בזמן וכשימוש ואסורה הסימחם בכל דרך שהיא ותרשם על כך הערת אזהרה מטעם יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה.

9. שטח לבנין ציבורי: הטסח הצבוע בתסריט בצבע חום מוחחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. חותר בניה רב-תכליתית במגרסים, וטילוב מספר כונקציות בבנין אחד. הבנינים יחוכנוו כהתחשב במבנה הסופוגרפי ובהתאם לבינוי שבאזור מגורים 5, הכל במגמה להשתלב כראוי ובהתאמה בסביבתם. הקמחם של בנינים ציבוריים כנ"ל טעונה היחרי בניה באיסור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ומוחנית בצרוף תכנית שלמה בכל הנוגע לפרטי הפיתוח והבינוי בק.מ. טאינו קטן מ-1:250.

10. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתסריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

11. שטח למקומות מיוחדים (מוסד): הטסח הצבוע בתסריט בצבע כחום מוחחם בקו חום כהה הוא שטח למקומות מיוחדים (מוסד) באשר לסטח זה יראו את התכנית כתכנית מפורטת מקדימה בלבד, דהיינו יט צורך להפקיד תכנית מפורטת נוספת לגבי אזור זה אשר תפרט את כל הדרוש בהתאם למתחייב מתכנית המתאר המקומית. התכנית המפורטת הגמורה תערך על פי מתרון בינוי המוחחם מבחינה ארכיטקטונית ונוספית למחחם (03) הצמוד לו. תדרש התאמה כנ"ל באלפנטים העקריים הנובעים לכך שהם: קנה המידה הארכיטקטוני של הבנינים, התאמה מערכות הבינוי למבנה הסוכוגרפי, חומר גמר חיצוני. בהתאם לכך יכלל רק מוסד אשר ברור מדאש כי הפרוגרמה שלו אמנם מאפסרת התאמה לנ"ל.

12. חניה פרטית: (א) הסטח המסומן בתשריט בקוים שחי וערכ הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מחן היתר בניה בשטח, אלא אם תוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה של עיריית ירוסלים, מקומות החניה של הבנינים במגרסיים מס' 1-6 יהיו לאורך כביט מס' 1 במגרסיים המיועדיים להיות חניה פרטית באזור מגוריים 5 והמסומנים בתשריט בספרות 101 ו-124.

13. דרכים: חווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בשוט אדום מיועדו לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים ברקע התכנית הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. המעבר הציבורי המסומן בתשריט בסימן 53 ו-63 ייסלל כרחוב מסולב וירוצף ותותר בו גיטה לרכב למגרסיי הבניה הסמוכים אליו כן תותר כניסת רכב תרום.

14. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירוסלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. בצוע התכנית: מיד עם אטור תכנית זו תוכן ע"י ועל חטבונם של בעלי הקרקע (מגיסי התכנית). תכנית חלוקה לצרכי רטום והיא תועבר לבצוע בסכרי האחוזת על ידי בעלי הקרקע (מגיסי התכנית) ועל חטבונם.

16. חלוקה חדשה:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו סני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רטם המקרקעין בירוסלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן התקוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין וגם בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לסבלת הסמכים שבחשויים.

17. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליה כסטה התכנית או

כסטה הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאסור רטריות החכנון.

18. אנטנה טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים חוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש על הגג:

בגגות טווחים הצבה קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מחכנון הגג או המעקה. בגגות מסופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המסופע (ללא דוודים). הפחרון החכנוני טעון אסור מהנדס העיר.

20. היטל השכחה:

(א) הוועדה המקומית תבכה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר סימוט חורג כל עוד לא שולם היטל ההשכחה המגיע אותה שעה בטל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לחסלום בהתאם להוראות החוק.

21. א ת ז ק ה: "תחייב אחזקה תקינה וטופסת של כל שטחי התכנית נטוא זיקת ההנאה שע"פ סעיף 8(ו); בכל הקסור לגינון, שבילים, חגורת חוץ, גדרות וכו', והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בסטחי התכנית. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנטוא האחזקה".

לטס הבטחה ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעה היועץ המשפטי לעיריה.

חתימה בעלי הקרקע:

(שם, כתובת, ח.ז. סל.)

Handwritten signature

חתימה מביטי התכנית:

(שם, כתובת, ח.ז. סל.):

Handwritten signature

חתימת המתכנן:

(שם, כתובת, ח.ז. סל.)

מ. בן-חורין, רחוב משגב לדרך 14 העיר העתיקה, ירושלים.
ח.ז. 361499, סל. (02)283519, (03)752735

ח א ר י ק :

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

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השיטה ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל הקרקעני ישראל
מתחם ירושלים

תאריך 19-1-82

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p>	
<p>הסקרת תכנית</p>	
<p>הוסרה החזית לתכנון ולבניה החליטה בישיבה כיום 24.11.81 להסקי תכנית זו עמדה 2.0262</p>	
<p>י"ד 17/11/81</p>	<p>ממכ"ל תכנון</p>

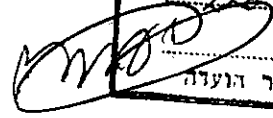
משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה השבייה - 1965

אשור תכנית

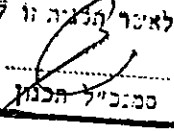
הועדה התכנית לתכנון ולבניה

החליטה בשיבתה מיום 20/4/82

לאשר תכנית זו שבספרה 9962 א'



יו"ר הועדה



סגן תכנית