

התכנית כוללת
דפי הוראות גליון
אחר של תשריט ג
גליונות נספח בנוי

מ ר ח ב ה ח נ ו ר ן מ ק ו מ י י ר ו ש ל י ט

תכנית מס' 3055

שינוי מס' 3/81 לתכנית מפורטה מס' 2789

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 3055, שינוי מס' 3/81 לתכנית מפורטה מס' 2789 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
 - (א) התכנית כוללת 6 דפי הוראות ככתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וכן 6 גליונות של נספחי בינוי ופתוח כמפורט להלן:
 - (א) גליון אחד של העמדת מכנים ופתוח השטח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1)
 - (ב) גליון אחד של תכנית סיפוס יחידות הבינוי צמודי קרקע-תכניות התכים וחזיחות, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2)
 - (ג) גליון אחד של בנין טורי - תכניות וחתכים, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3)
 - (ד) גליון אחד של תכנית חזיחות הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 4)
 - (ה) גליון אחד של תכנית חתך לרוחב המגרש הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 5)
 - (ו) גליון אחד של תכנית הצמדת חניות לכנינים הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 6)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית כשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול כחשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 16.440 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת רמות, חלק ממחצת 03, מגרשים מספר 14, 15, ודרכים מס' 22, 33, 34 שבתכנית מפורטה מס' 2789, שטח כין קואורדינטות רוחב 167750 - 168025 וכין קואורדינטות אורך 136025 - 156225.
הכל על פי המסומן על גבי התשריט כקו כחול.
6. מטרת התכנית:
 - (א) שינוי תכנית מפורטה מס' 2789 על ידי כליטול דרכים ושינויים ביעודי השטחים.
 - (ב) קביעת כינוי והוראות כינוי לרכות חלוקה חדשה, הכל בהתאם לנספחי הבינוי והפיחות.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית המתאר), ההוראות של תכנית מתאר מס' 1861 (רמות), ההוראות של תכנית מפורטת מס' 2789, וזאת בנוסף להוראות שתכנית מס' 3055 זו, עד כדי אי סתירה ביניהן.

8. הקלה: נקבע כזאת בהתאם לסעיף 69 ועל פי סעיף 63 (7) לחוק התכנון והכניה כי הבינוי שעל פי התכנית סמכה את אפשרויות מחן ההקלות בגבול סטיה כלתי ניכרת, וכל חוספת קומות או חוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית, תראה כסטיה ניכרת במשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לחקנות התכנון והכניה (סטיה ניכרת כתכנית) חשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראותיה שככתב והן כחשויים וכנספחים, וכל עוד לא נאמר אחרת, ואינן עולות בקנה אחד, תחולנה ככל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 3: השטח הצבוע כחשויים כצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו כתכנית המתאר ותכנית מתאר 1861 (רמות) ההוראות שתכנית מפורטת מס' 2789, והן ההוראות הכאות:

(א) הבינוי והפחות כשטח התכנית יהיו בהתאם לנספחי הבינוי 1-5 ולהוראות תכנית זו, אולם הועדה המקומית, כאיסור הועדה המחוזית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים וכלכך שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה.

(ב) חומר בניה: הבניינים יצופו אכן סכעית ומסותתת כיד ככל חלקיה הגלויים. האכן תהיה מסוג מיזי יהודי כסיתות חלטיש בינוני או טובזה - כמצוין בתכנית.

(ג) קירות חומכים: הקירות החומכים שכגול המגוש יכנו מאכן לקט מקומית עם קופינג מאכן לקט. גובה הקירות לא יעלה על 3 מ'. במקומות בהם יש צורך בקיר גבוה יותר תיכננה מעל לקירות החומכים מסלעות כשיפוע לפי המצוין כתכניות. המשטחים האופקיים ימולאו אדמת גן.

(ד) גדרות: גדרות וקירות חומכים המקיפים חצרות פרטיות יכנו משני צידיהם כאכן סכעית מרובעת, מסותתת כיד ככל חלקיה הגלויים. האכן תהיה מסוג מיזי יהודי כסיתות חלטיש בינוני. גובה מדויק של הגדרות תנתן כתכניות הגשה לרשויות.

(ה) קופינג: הגדרות ומעקות המרפסות כיהידות הבינוי צמוד לקרקע יצופו קופינג אכן כגובה 10 ס"מ, מעובד כיד כסיתות חלטיש בינוני ככל חלקיו הגלויים.

- (ו) ריצוף מעברים פרטיים: יכוצע כאבן שכבות טכעית מסוחתח למרוכעים, בעוכי 5 ס"מ מינימום והריצוף יכוצע כפוגות עוברות לרוחב השכילים.
- (ז) מדרגות במעברים פרטיים: יכוצעו מאבן מיזי יהודי כסיחות תלטיש מאכני פינה מרוכעות.
- (ח) בטון גלוי כחזיתות: כל האלמנטים מבטון גלוי כחזיתות המכניים, כמקומות שפורטו בתכניות יסוחתו כיד לאחר פרוק חכניות יציקה.
- (ט) גגות שטוחים: יכנו עם מעקה מצופה אבן טכעית זהה לחזיתות בגובה כהתאם לתכניות כנספח הכינוי, ויצופו כאכני שכבות מסוחתות למכניים.
- (י) גגות משופעים: כמכני השטיח: יצופו כרעפי חימר שרוף בצכע על פי דוגמא שחמצא כאגף הריסוי של עירית ירושלים. הרעפים יונחו על משטחי בטון משופע כפי המצוין כנספחי הכינוי. ארגז הרוח כקטעים האופקיים כחזיתות הדרומיות והצפוניות יהיה מבטון חשוף. כגמלונים המשופעים כחזיתות המזרחיות והמערביות, יחופה קצה הגג הרעפים כקופינג אבן כמידות 10/25 ס"מ.
- ככנין הטורי: יצופו כאריחי חימר שרוף לפי דוגמא שחמצא כאגף הריסוי של עירית ירושלים. כנוסף לגגות המשופעים יצופו גם קטעי קירות אנכיים כמפורט כחזיתות וכנספחי הכינוי.
- (יא) מעקות: כגג השטוח, כמרפסות, ומדרגות יציאה מהמקלטים לשכיל - ככנין הטורי וכמרפסות מכני השטיח יכוצעו מעקות מצינורות מחכת "2 אופקיים כמצוין כחזיתות כנספחי הכינוי. מעקות למדרגות עליה לחצרות מכני השטיח יכוצעו מסוחות כרוזל.
- (יב) רצוף חצרות פרטיות: כמכני השטיח ירוצפו החצרות הפרטיות כאבן שכבות טכעית מסוחתח למרוכעים בעוכי 5 ס"מ מינימום.
- (יג) צפוי קרמיקה: ככית הטורי יצופו העמודים ככניסות לבתים, חלקי קירות והמפגש בין סיומת הגגות המשופעים לקירות, כאריחי קרמיקה - כהתאם לתכנית ההגשה כ.פ. 1:100 ולפי דוגמא שחמצא כאגף הריסוי של עירית י-ס.
- (יד) סורגים: התקנת סורגים לפתחים כחזיתות המכניים חותר, כחנאי שיוחקנו כמישור הקיר, ללא בליטות ויכוצעו לפי פרט אחיד שיינתן ע"י האדריכל.
- (טו) צינורות וכבלים: לא יותרו צינורות או כבלים כל שהם גלויים כחזיתות הכניניים ועל גבי הקירות החומכים (כולל מרזכים למי גשם). כל חיבורי המים, הסלפון, החשמל, הגז והדלק, אל הכנין יחיו חת קרקעיים מגכול המגרש.

(טז) מערכות חשתי כלליות: כל המערכות שכתכנית זו לרכות קוי חשמל, טלפון, טלויזיה, תאורת רחוב, תאורת שכיילים, מיכלי גז, דלק להסקה ומערכת המים והכיוו תהיינה חת קרקעיות.

(יז) שטחי גנון: הכונה לא יאפשר איכלוס הדירות לפני גמר מושלם של כל מרכיבי הפיתוח: שכיילים, מדרגות, קירות הומכים, גדרות, גינות, (אדמת גן, נטיעות, מערכות השקיה).

11. תנאים למתן היתרי כניה: (א) תנאי למתן היתר כניה הוא הכטחת ביצוע של כל ההוראות המפורטות בסעיף 10 לעיל.
(ב) תנאי למתן היתר כניה הוא הכטחת ביצוע האמור בסעיף 20 להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים.

12. דרכים:
חואי דרכים, רוחכן והרחכתן יהיו כמצויין כחשרים:
(א) השטחים הצבועים כחשרים כצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) הדרכים המסומנות כחשרים בקוים אלכסוניים אדומים מיועדים לכיסול ויעודם יהיה כמסומן כחשרים.

13. חניה פרטית:
(א) הועדה המקומית חהיה רשאית לעכב מתן היתר כניה כשטח, אלא אם חטוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, כהתאם לחקן החניה של עיריית ירושלים לכנינים שיוקמו כשטח.
(ב) מגרטי החניה יהיו שטחים פרטיים והצמדת החניה לכנינים יהיה כהתאם לנספח מס' 7.

14. כצוע התכנית:
לאחר אישור התכנית יוגש חשרים חלוקה לצורכי רישום ע"י ועל חשכון מגיש התכנית ויועבר כספרי המקרקעין ע"י ועל חשכון מגיש התכנית.

15. חלוקה חדשה:
(א) התכנית כוללת כין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק, עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עוחקים של התכנית כחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין כירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך כפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן חתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב כיקורת המסמכים הנדרשים על ידט לשם רישום החלוקה.
החלוקה חהיה כהתאם לטבלת השטחים כחשרים.
(ב) השטחים המטוחפים ירשמו כרכוש משותף של הדיירים.

16. תחנת טרנספורמציה: לא חותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית כשטח התכנית, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד או מכנה כהתאם לדרישות חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. אנטנה טלויזיה ורדיו: לכל קבוצה הכנינים הוכן אנטנה מרכזית אחת כלכד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג: כגגות שטוחים חותר הצבת קולטים לדודי שמש כחנאי שיהוו חלק אינטגרלי לתכנון הגג או המעקה. כגגות משופעים חותר הצבת קולטים לדודי שמש כחנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע (ללא דוודים) הכל כמפורט בנספחים, הפתרון התכנוני סעון אישור מהנדס העיר.

19. היטל השכחה: (א) הועדה המקומית חגבה היטל השכחה כהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היחר לכניה במקרקעין ולא תנתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עור לא שולם היטל ההשכחה המגיע אותה שעה כשל אוחס מקרקעין, או שניתנה ערכות לחלום כהתאם להוראות החוק.

20. חברת אחזקה: בעל הקרקע לא יקנה זכויות למשתכנים או לחברה המשכנת אלא אם כן יכטיח מראש כהסכם רכישת הזכויות שרוכשי הזכויות יתחייבו כחלק מעסקת הרכישה (ומראש) להתקשר עם חברת אחזקה שתקבל על עצמה אחזקה תקינה ושוטפת של כל הרכוש המשוחף בכל הקשור לגיגון, לאחזקה ונקיון של השכילים והכרות, לתאורת חוץ, לגדרות וקירות חומכים, זכן אחזקה מערכות החשמית העלית והחת-קרקעית (כיוכ, מים, ניקוז, טלפון וכיו"ב), או כל הסדר אחר לכיצוע אחזקה באחר שיאושר ע"י עיריית ירושלים.

