

4	התכנית כוללת	(הצורה)
2	דפי הוראות גליון	
	אחר של תוכנית	
	גליונות נספח בנז'י	

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2979

שינוי מס' 81 / 4 לתכנית מתאר מס' 1861 (רמות), ושינוי מס' 81 / 1 לתכנית מס' 2644

(=תכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 2979 שינוי מס' 81 / 4 לתכנית מתאר מס' 1861 (רמות) ושינוי מס' 81 / 1 לתכנית מס' 2644 (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), 2 גליונות של גספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 - א. גליון אחד של נספח העמדת הבניינים 1:250 (להלן: נספח מס' 1)
 - ב. גליון אחד של חתכים וחזיתות בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2)
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 6.692 מ"ר בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רמות מתאם-02 מגרשים - ו, ז', 37, 38, פ20 מערבנת לכביש 101 שבתכנית מס' - 2644. שטח בין קואורדינטות רוחב 135350-135525, וקואורדינטות אורך 168375-168400, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א. שינוי תכנית מס' 1861 ע"י שינוי קווי הבנין וקביעתם כמפורט בנספח הבינוי מס. 1, 2.
 ב. קביעת צורת המבנים והוראות בינוי עפ"י נספח בינוי.
 ג. שינוי תכנית מס' 2644 ע"י קביעת הוראות בדבר שימוש בחלל בג הרעפים בגלריה למגורים.
 ד. ביטול חלוקה מאושרת וקביעת חלוקה חדשה.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: התכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן להוראות שבתכניות מס' 2644 ו- 1861 ולהוראות שבתכנית מס' 2979 זו.
8. מתן הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק וע"פ סעיף 63(7) לחוק) כי זכויות הבניה שע"פ התכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, וכל חוספת קומות או חוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה ושחחי בניה, או הגדלת

מספר יחידות הדיור שלא בהתאם לתכנית, תראה כססיה ניכרת כמשמעותה ע"פ סעיף 1(1) לתקנות התכנון והכניה (ססיה מיכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. אזור מגורים-4 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומותחם בקו חום כהה הוא אזור מגורים 4 מיוחד, אחוזי הבניה בו יהיו 70% וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי אזור מגורים 4 מיוחד כמוגדר בתכנית מיתאר מס' 1861 וכן ההוראות הבאות:

(א). הבנינים יהיו בני 2 עד 3 קומות, כאשר גובהם וצורתם יהיו כמפורט בנספחי הבינוי.

(ב). צורת מבנים, קוי בנין ומרווחים כמסומן בנספחים מס' 2,1.

(ג). הגגות המשופעים יהיו גגות רעפים בשיפוע של 30° בלבד בדירות

ס בלבד יותר שימוש למגורים כחלל שמתחת לגג הרעפים - כמסומן

בנספחים בתנאי ששטח זה ייכלל במנין אחוזי הבניה המותרים באותו בנין.

(ד). בחלקי המקרטינו המסומנים בקווים אלכסוניים על רקע התשריט תרשם הערת אזהרה שלא תותר בניה גדרות כשטחים הנ"ל, וכן תרשם הערת אזהרה מטעם יו"ר הוועדה המקומית בדבר זיקת הנאה כלתי מוגבלת בזמן ובשימוש לפולכי-רגל כלשהם, להבטחת זכות המעבר כנ"ל ללא שום מיגבלה.

(ה). סעיף (10.1) שנתכנית 2644 המחייחס לבניה מדורגת מבוטל כזה.

(ו). קווי שרותים

יותר מעבר לקווי שרותים ציבוריים תת-קרקעיים ומערכות התשתית - ניקוז, ביוב, אספקת מים, חשמל, טלפון וכיו"ב, במגרשי המגורים ככפוף לדרישות מהנדס העיר.

(ז). מערכות תשתית תת-קרקעיות

כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

(ח). תחנות מיתוג

לא תורשינה תחנות מיתוג חשמליות (טרנספורמטורים) אלא במבנים מיוחדים או בחוף הבנינים - הכל על פי תכניות הבינוי והפיתוח.

(ט). גמר אבן טבעית באזורי המגורים

קירותיהם החיצוניים של הבנינים יהיו בנויים באבן טבעית מרובעת ומסוחרת. גדרות וקירות תומכים יהיו בנויים אבן טבעית על פי תכניות הבינוי והפיתוח.

אסורה בניה מכני מגורים מאבן גסורה.

(י). מבנה גגות

גגות שטוחים

מעקות לגגות שטוחים ייבנו עד לגובה 1 מ' מעל פני התקרה. המעקות ייבנו מאבן, או שחלקם התחתון עד לגובה 25 ס"מ יבנה באבן ומעליו מעקב סורג. גגות שטוחים יורשו רק בהיתר מיוחד של מהנדס העיר ירושלים. חמרי הגלם לגגות שטוחים יהיו מרצפות (אבן, גרנוליט, בטון) או חומר מפוזר (חלוקי נחל, תרס גרוס) או כל חומר אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית. הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, לא יבלטו מעליו ויכללו בבקשה להיתר הבניה. אנסנת סלויזיה תהיה מרוחקת 3 מ' לפחות ממעקה הגג.

(יא). גגות משופעים

גגות משופעים יצופו ברעפי חימר אדומים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהקו האופקי. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים ויכללו בבקשה להיתר הבניה.

(יב). ארובות

לא תותרנה ארובות גלויות מעל מפלס הגג אלא אם כן תצופינה אבן כהתאם להזיתות. גובה הארובה יהיה לא יותר מ-1.5 מ' מעל לנקודת הגג הגבוהה ביותר.

(יג). אישור תכנית הגג

את כל הגגות יש לתכנן ולהגיש לאישור בציון חמרי הגמר, גבהים ומתקנים, במסגרת הבקשה להיתר בניה.

(יד). חלונות על גבול חלקות

לא תותר פתיחת חלונות בגמלונים הנמצאים על גבול חלקות.

החניה למגרשים תהיה כפי שאושרה בתכנית מס' 2644.

10. חניה פרטית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא חועבר לכצוע מספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

11. כיצוע התכנית:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית כחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום

12. חלוקה חדשה:

החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית
אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים
הנדרשים על ידם לשם רשום החלוקה.

13. אחזקה שטחים משותפים: מגישי התכנית מתחייבים לאחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית
בכל הקשור לגינון, שבילים, תאורת חוץ, גדרות וכו'. הדבר אף יותנה
כתנאי בכל היתר בניה כשטחי התכנית. בעלי הזכויות במקרקעין אשר
כשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יפעלו כחברת
אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת או שבנתקבל על
עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה כשטחי התכנית, חברת האחזקה רשאית
להתקשר בהסכמים עם גורכשי הדירות במתחם ועם קבלני מישנה לשם ביצוע
יעיל של האחזקה התקינה. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו
בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת העיריה.

14. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים
ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הכית או מבנה בהתאם לדרישות
חברת החשמל ובאשור רשמי של התכנון.

15. אנטנות טלוויזיה: בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר
ורדיו: הקמתה של אנטנה נוספת שהיא.

16. קולטי שמש על הגג: כגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי
מתכנון הגג או המעקה. כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש
בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. מס השבחה מס השבחה ישולם בהתאם להוראות החוק.

חברה לפיתוח עיריית בניינים

1. חתימת בעלי הקרקע

חתימת מגישי התכנית:

"בית כשראל - אגודה שיתופית לשיכון בע"מ
רחוב יפו 97, ירושלים טלפון: 221904

חתימת המתכנן:

קלוד רחנקוביץ דליה קלמס
אדריכלים

רח. הגורא 18, ירושלים. טל. 267855

תאריך:

אנו למי-חתימת עקרונות לחכמת, מונאי שנו החיה מתואמת עם רשויות הממשל והמסלול.

התכנית הוגשה לראשונה ב-1965. מאז התקיימו שינויים רבים בהתאם לדרישות הרשויות. הוכרזו שינויים במסלול ובתוכנית. הוגשו בקשות לשינוי תוכנית. הוגשו בקשות לשינוי תוכנית. הוגשו בקשות לשינוי תוכנית.

בין השטח הכלול בתוכנית, אין שטח המיועד למגורים. השטח המיועד למגורים הוא שטח המיועד למגורים. השטח המיועד למגורים הוא שטח המיועד למגורים. השטח המיועד למגורים הוא שטח המיועד למגורים.

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

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ה' ליטה בישיבה ה-11
לגשר תכנית זו שפסקרה 2979

ממונה על תכנון

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

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ה' ליטה בישיבה פיוס 26/5/87
להפקיד תכנית זו שפסקרה 2979

ממונה על תכנון

המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

2979
22.2.81

ישיבת עיר מס' 2979
בישיבה פיוס
התכנית הוגשה לראשונה ב-1965

ממונה על תכנון