



מרחב תכנון מקומי - ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מס. 2625 א'

שנוי לתכנית המתאר המקומית מס. 1861 (רמות)

ושנוי מס. 1/79 לתכנית מס. 2625

1. שם התכנית:
 תכנית זו על מסמכיה האמורים להלן תיקרא "תכנית מס. 2625 א'
 שנוי לתכנית המתאר המקומית מס. 1861 (רמות) ושנוי מס. 1/79
 לתכנית מס. 2625". (להלן: התכנית)
 כמו כן כוללת התכנית הוראות תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 גליון אחד של תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט)
 וגליון אחד של נספח חלוקה למתחמים בקני"מ 1:5000 (להלן: נספח א').
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. שטח התכנית ומיקומה:
 התכנית משתרעת על פני שטח בגודל של 174.51 דונמים המהווים את
 המתחמים 10, 11, פ-4 בתכנית המתאר 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 והגדלת שטח הרצפות לבניה באיזור מגורים 1. תכנון
 מתחמים 10, 11, פ-4 יושלם ע"י תכניות בינוי שאינן קטנות
 מקני"מ 1:500, שבהם יקוזזו שה"כ הדירות שבמתחמים עד מכסימום
 1032 דירות, הכל בהתאם לאמור בתכנית מתאר מקומית מס. 1861
 (רמות).
5. כפיפות התכנית:
 התכנית כפופה להוראות, לתנאים ולהגדרות של תכנית מתאר
 מקומית מס. 1861 (רמות) כפי שהן בחוקף בכל עת וכן להוראות
 תכנית המתאר המקומית לירושלים.

6. תנאים מיוחדים לתכניות שיכון:

בהתייחס לסעיף 9(ב) בתכנית מתאר 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 בחש"ט.

7. בינוי ופיתוח:

(א) הבינוי והפיתוח המתוארים בחש"ט בקנ"מ 1:1250 יהיו קו מנחה לתכנית בינוי סופית בקנ"מ שאינו קטן מ-1:500 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', גיבון 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 21 להלן.

(ב) העמדת הבנינים שבחש"ט הינה עקרונית ואינה סופית ואין לגזור ממנה צורה ארכיטקטונית אלא על סמך תכנית בינוי בקנ"מ שלא יקטן מ-1:500 באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

(ג) חניה

החניה בכל שטח התכנית תוסדר בהתאם לתקן החניה המאושר בירושלים. החניה הפרטית למגרשים תוסדר בשטחי הבניה המתוארים בחש"ט עפ"י צבעי איזורי מגורים, ותפורט בתכנית הבינוי בקנ"מ 1:500 הנ"ל, ובהיתרי הבניה. בחש"ט מסומנים מספר מקומות בהם תוסדר החניה הפרטית במגרשי חניה פרטית משותפים, והמסומנים בקוים שתי וערב, ואלה יירשמו כרכוש משותף של הבנינים אותם הם משרתים. במגרשי בניה אשר החש"ט אינו קובע להם מגרשי חניה פרטית משותפים, תוסדר החניה בתוך מגרשי הבניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה לבנינים שיוקמו, בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים.

8. איזור מגורים 1:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא איזור מגורים 1 כפוף לכל האמור בתכנית מתאר מקומית 1861 (רמות) לגבי איזור מגורים 1.
- (א) על השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד ללא סימון בינוי חלוח ההוראות של תכנית מס. 2625, למעט שטח הרצפות שיהיו בהתאם לטבלת השטחים והאיזורים שבתשריט תכנית זאת (2625 א').
- (ב) על השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם סימון בינוי חלוח ההוראות של תכנית מס. 2625 א' זו והבניה תהיה בהתאם למסומן על גבי התשריט ובהתאם לשטחים כמצוין בטבלת שטחים ואיזורים.
9. איזור מגורים 3:
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור מגורים 3 כפוף לכל האמור בתכנית מתאר מקומית 1861 (רמות) לגבי איזור מגורים 3.
- (א) על השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם סימון בינוי חלוח ההוראות של תכנית מס. 2625 א' זו והבניה תהיה בהתאם למסומן על גבי התשריט ובהתאם לשטחים כמצוין בטבלת שטחים ואיזורים.
10. שטח לבניני ציבור:
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה הם שטחים לבניני ציבור במקומות המיועדים לכך בכל שטח התכנית ויתוכננו בהתחשב במבנה הטופוגרפי, בבינוי ובפיתוח המתוארים בתשריט, הכל מתוך מגמה להשתלב כראוי ובהתאמה בסביבתם. הקמתם של בנינים ציבוריים כנ"ל טעונה היתרי בניה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ומותנית בצירוף תכנית המושלמת בכל פרטי הפיתוח והבינוי בקנ"מ שאינו קטן מ-1:250.
11. שטח פתוח ציבורי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וניתן לפתח אותו ע"י גינון, נטיעות ושבילים.
12. 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 האחוזת.
13. גמר אבן טבעית:
קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותתת. גדרות, קירות תמך וכדו' יהיו מצופים אבן טבעית.

14. מבנה הגגות:
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 רפעי חימר.
15. קולטי שמש על הגג:
בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
16. תחנות מיתוג:
לא תורשנה תחנות מיתוג חשמליות (טרנספורמטורים) אלא במבנים מיוחדים או בתוך הבנינים - הכל כפי שיסומן מראש בתכנית הבינוי הסופית בקני"מ 1:500 האמורה בסעיף 7 לעיל ובהתאם לדרישות חברת החשמל.
17. מערכות תשתית:
לא תורשנה מערכות תשתית כגון חשמל (כולל מתח גבוה), טלפון, ביוב, מים, גז וכדו' אלא במתקנים תת-קרקעיים ובתנאי שפורטו מראש בתכנית הבינוי הסופית בקני"מ 1:500 האמורה בסעיף 7 לעיל.
18. דרכים:
חוקי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין 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) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ד) בשטח המסומן בתשריט ברשת אאאא תותר כניסה ויציאה לרכב לצרכי חניה פרטית (בהגבלת מהירות הנסיעה) וזכות מעבר לציבור (הולכי רגל).
- (ה) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים מקבילים // // // הם מעברים להולכי רגל או זכות מעבר לציבור ויש להבטיח מעבר חופשי להולכי רגל ללא הפרעות. בשטח בנוי, גובה המעבר לא יפחת מ-2.30 מ'.

19. שטח עתיקות: שטח העתיקות המסומן בתשריט באות פ-4 והצבוע בצבע ירוק מותחם בקו שחור מקוטע הוא שטח פתוח ציבורי ועתיקות ותחולנה עליו ההוראות בהתאם לסעיף 9(ד) בתכנית מתאר מקומית מס. 1861 (רמות).
20. שטח מסחרי מתחת למעבר הולכי רגל: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק ואפור לסירוגין ישמש לחנויות לשירות השכונה. יש להבטיח שגג השטח המסחרי יתוכנן ויבוצע כך שיבטיח מעבר להולכי רגל ללא הפרעות.
21. היתרי בניה ושלבי ביצוע: (א) אין להתיר בניה בשטח התכנית אלא על סמך תכנית בינוי סופית בקני"מ שאינו קטן מ-1:500, ככל האמור בסעיף 7 לעיל, או בקני"מ שאינו קטן מ-1:250 כאמור בפסקה 10 לעיל.
- (ב) הוראות סעיף 10(ב) בתכנית המתאר המקומית 1861 (רמות) תקויימנה בין היתר במסגרת תכנית הבינוי הסופית, כאמור בסעיף 7 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 ע"י היזם ועל חשבוננו 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) לתכנית מתאר מקומית מס. 1861 (רמות).
22. הפקעה: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
23. חלוקת קרקע: חלוקת הקרקע המוצעת בתשריט מאפשרת מתן היתר בניה (בכפוף לכל הוראות התכנית) מבחינת סעיף 137 לחוק, אולם, לאור העדר מדידה סופית, טעונה הפעולה האמורה בסעיף 143 לחוק, הגשת תשריט חלוקה ואישורו עפ"י פרק ד' לחוק. תשריט החלוקה יכלול טבלת חלוקה המחייבת את רישום כל החלקות שייעודן עפ"י התכנית לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית (ראה סעיף 22 לעיל).

