

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2262 ג'

שנוי מס' 1/91 לתכניות מס' 2262 א' ו-2262 ב'

(שינוי תכנית מחאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 2262 ג', שינוי מס' 1/91 לתכניות מס' 2262 א' ו-2262 ב' (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: 37 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת רמות, מתחם 03 שעפ"י תכנית מס' 1861, גוש 30733 חלקות 12, 41.

שטח בין קואורדינטות אורך 168900-169250 ובין קואורדינטות רוחב 135850-135500. מגרשים מס' ז-6, ז-3, 11-18, 27-28 ועל חלק ממגרש ז-4 שעפ"י תכנית מס' 2262 א', ועל מגרש מס' 36 שעפ"י תכנית מס' 2262 ב'.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) קביעת יעודי קרקע לאזור מגורים 5, שטח פתוח ציבורי ודרך.

(ב) קביעת בינוי בשטח בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים, מס' יחידות הדיור המירבי, ומס' הקומות המירבי.

- (ד) החוויית דרך חדשה, הרחבת דרך מאושרת וביטול קטע מדרך מאושרת.
- (ה) קביעת שטחים עם זכות מעבר לציבור.
- (ו) קביעת הוראות לפיתוח השטח ותנאים למתן היתר בניה.
- (ז) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על חכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2262 א' ו-2262 ב' וההוראות שבתכנית מס' 2262 ג' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 5: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, ההוראות של תכניות מס' 2262 א' ו-2262 ב', וכן ההוראות הבאות:

- (א) הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1. נספח הבינוי כאמור כולל, בין היתר, פירוט גבהים מירביים, מפלסי קרקע סבעיים וסופיים, שבילים וקירות תמך.
- (ב) מודגש בזאת, שבשינוי לאמור בתכנית המתאר המקומית בגין אזור מגורים 5, קווי הבנין בתחום התכנית יהיו פועל-יוצא של תכנית הבינוי.
- (ג) שטחי הבניה, מספר הקומות המירבי ומספר יחידות הדיור בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת שטחי הבניה המירביים, מס' קומות ומס' יחידות הדיור:

מס' יחידות דיור מירבי	שטחי בניה מירביים במ"ר			מספר קומות מירבי	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש חדש
	סה"כ	שטחי שרות	שימושים עיקריים			
28	3864	800	3064	4 ק.מחסנים	3270	2
12	2348	648	1700	3	2750	17
24	4060	590	3470	3	3840	18
64	10070	1838	8234			סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
- ניתן יהיה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית לשנות את שטחי הבניה שבכל מגרש ע"י קיזוז בין המגרשים, בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת שטח הבניה המירבי הכולל שעפ"י התכנית.

(ד) השטח המסומן בקווים אלכסוניים ברקע התשריט בתחום מגרש חדש מס' 2 הוא מעבר להולכי רגל בשטח פרטי עם זיקת הנאה לציבור בלתי-מוגבלת בזמן ובשימוש, ואסורה חסימתו בכל דרך. לאבטחת האמור לעיל תירשם על-כך הערת אזהרה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תהא באבן סבעית מרובעת ומסותחת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לכל הדרכים שבתחום התכנית על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור אגף הדרכים, האגף להסדרי תנועה ומשרד התחבורה. התכנון המפורט כאמור יכלול פרטי תאורה, ניקוז, תשתית תת-קרקעית וכדומה.

2. ביצוע בפועל של הדרכים שבתחום התכנית בהתאם לתכנון המפורט כאמור, לרבות ניקוז, תאורה ותשתית תת-קרקעית, יהא

על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם,
בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים, כחלק
בלתי-נפרד מהיתר הבניה. לא יינתן
סופס 4 עד לביצוע בפועל של הדרכים
שבשטח התכנית.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית
חפירה ומילוי בקנ"מ 1:500 הכוללת כתב
כמויות, לאישור האגף לאיכות הסביבה.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא ^{הגשת} התחייבות
לשביעת רצון היועץ המשפטי של העירייה
ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, להסדרת
שפיכת עודפי העפר באתרים שיוקצו לכך
ע"י המחלקה לשיפור פני העיר.

5. תנאי למתן סופס 4 הוא החזרת מפלס פני
הקרקע בשטח הפתוח הציבורי שבחלק
הצפון-מזרחי של התכנית למצבו הטבעי,
ופינוי שפכי העפר בו ע"י מגישי
התכנית ועל חשבונם.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית
פיתוח לשטח הפתוח הציבורי (מגרש מס'
15) הכוללת, בין היתר, פירוט גיזון,
השקיה, ניקוז, והסדרת פינוי שפכי
העפר, לאישור המחלקה לשיפור פני
העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע פיתוח השטח הפתוח הציבורי יהא
ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי
למתן סופס 4 למבנן השלישי שייבנה
מבין שלושת המבננים שבמגרשים מס'
18, 17, 2 או, לחלופין, אם הבניה לא
תתבצע בו זמנית, יבצעו מגישי התכנית
על חשבונם את פיתוח השטח הפתוח
הציבורי לא יאוחר משנה לאחר מתן סופס
4 למבנן הראשון שייבנה מבין שלושת
המבננים המוצעים. ביצוע פיתוח השטח
הפתוח הציבורי יהא בכפוף לכתב
ההתחייבות שנחתם בתאריך 23.2.93.

7. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא השלמת

כל עבודות הפיתוח בשטח תכנית מס' 2282, לרבות גינון, התוויית מעברים וסלילת כבישים, השקיה, ביצוע תשתיות עיליות ותת-קרקעיות וכדומה, לשביעות רצון המחלקה לשיפור פני העיר והאגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית מס' 2282 ג' זו, עד לביצוע האמור לעיל.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור מח' התברואה למיקום סופי של מכולת האשפה.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות-דעת אקוסטית שתציג את חיזוי הרעש משדרות גולדה מאיר, והאמצעים האקוסטיים הנדרשים להפחתתו, לאישור האגף לאיכות הסביבה.

10. ראה סעיף 9(ד) לעיל.

10. שטח פתוח ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים, וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בכפוף לאמור בסעיפים 9(ו), 4, 5, 6.

11. חניה: (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה ציבורית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

(ג) לא תותר זיקה פרטית למקומות החניה שבתחום הדרכים הציבוריות.

(ד) החניה תהיה בחלקה לאורך הדרכים, ובחלקה בתחום מגרשי המגורים, כמפורט בנספח מס' 1.

12. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) ביצוע הדרכים שבתחום התכנית יהא בכפוף לאמור בסעיפים 9(ו) ו-2,1 לעיל.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

13. עתיקות:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. ביצוע התכנית:

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

15. חלוקה חדשה:

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

16. הפקעה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון. חדר הטרנספורמציה יסומן בבקשה להיתר בניה.

17. תחנת

טרנספורמציה:

18. אנטנות טלוויזיה

ורדנין:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש

על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

מגיש התלנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגיש התלנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגיש התלנית לחקו על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת
בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור
בסעיף זה.

חתימות:

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן-יהודה 43, ירושלים 94583, טל' 2241111

מחוז ארנונה
מחוז ירושלים
מחוז מודיעין

מגיש התכנית:

חב' מצפה ירושלים בע"מ ע"י עו"ד רמי קוק ת"ז 3495, רח' שלומציון
המלכה 11, ירושלים 91000, טל' 227331

אחצ'ה אהרנסאן

אדריכל וחתכנן ערים

חתימת המחכנן:

אמציה אהרנסון, אדריכל, כ"ט בנובמבר 20 ירושלים 92105, טל' 838237/8

תאריך: 9.11.95

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7596
הועדה המחוזית החלוטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3 ביום 7.11.95
סגן-אדריכל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והמגיה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 7596
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלוטה
ביום 7.11.95 להפקיד את התכנית.
רמי קוק עו"ד

עדכון להפקדה: 5.11.95