

מרחב תכנון מקומי ירושליםמרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס' 2950

סינוי מס' 81 / לתכנית מס' 2644

(סינוי תכנית מחאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 2950 סינוי מס' 81 / לתכנית מס' 2644 (להלן: התכנית), וסיווגה סינוי תכנית מחאר מקומית, כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חשדיט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן החשדיט), ו-5 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 - א. גליון אחד של נספח בינוי ופיתוח (להלן נספח מס' 1) - העמדת מבנים ופיתוח קנה מידה 1:250.
 - ב. גליון אחד של נספח חתכים בקנ"מ 1:250 (להלן נספח מס' 2).
 - ג. גליון אחד של נספח חזיתות בקנ"מ 1:250 (להלן נספח מס' 3א).
 - ד. גליון אחד של נספח חזיתות בקנ"מ 1:250 (להלן נספח מס' 3ב).
 - ה. גליון אחד של נספח הצמדת חניות לבניינים בקנ"מ 1:250 (להלן נספח מס' 4).
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בחשדיט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 23350 מ"ר בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת רמות, מגרש מס' א' שבתכנית מס' 2644 שטח בין קואורדינטות אורך 168900 - 169250 לבין קואורדינטות רוחב 134950 - 135250.
הכל על פי הגבולות המסומנים על גבי החשדיט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
 - א. שנוי תכנית המחאר ע"י שנוי קווי הבניין.
 - ב. חלוקה חדשה.
 - ג. קביעת בניי בשטח בהתאם לנספחי הבנוי.
 - ד. קביעת הוראה בגין הצמדת חניות לבניינים.
 - ה. קביעת הוראות בגין אחזקת עשחים.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המחאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המחאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן להוראות, לחנאים ולהגדרות של תכנית המואר המקומית מס' 1861 (רמות), כפי שהן בחוקף בכל עת, להוראות תכנית מס' 2644 וכן להוראות שבתכנית מס' 2950 זו.

8. הקלה:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ופ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי טע"י התכנית ממצה את האפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חוספה קומות או חוספה גובה בניה או חקטנת פרוזיהים, או הבדלת מחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה טעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשרים ובנספח הכנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים באם אינם מצויינים במקרה שבתשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד וחלות בכל מקרה ההוראות המבטלות יותר.

10. תנאים למתן היתר בניה:

1. בעל הקרקע ומגיש התכנית מתחייבים בזאת בתחיתתם על תכנית זו, כי הם יחנו את רכישת המגרשים ואת הבניה במגרשים שבתחום התכנית בקבלת הצהרתם (להלן: הצהרה) של הרוכשים והבונים כי הם מודעים ומסכימים לכל תקנות התכנית בדבר תנאי הבניה ומגבלותיה על פי העתקים של הוראות התכנית המתיהסים לכך ושל נספחיה המתיחסים לכך אשר יצורפו לכל הסכם או תוזה שיערך עימם, וכך כי הם מתחייבים שלא תבוצע שום הפברה זכויות בנין רכישת מגרש או בנין בניה בו לצד אחר אלא בדבוק לקבלת הצהרה מטעמו.
2. לא תבוצע בקשה להיתר בניה ללא אישור מוקדם ותחיתמה של מינהל מקרקעי ישראל או מי שיוסמך לפעול כמגישות מטעם מינהל מקרקעי ישראל.
3. אין לראות באישור מינהל מקרקעי ישראל או ברשות מטעמו מעום אישור הועדה הטטטוריות.
4. כל הבקשות להיתרי בניה יוכנו ויוגסו ע"י אדריכל רכום.
5. תנאי נוסף להגשת בקשה להיתר בניה או בקשה לשינוי היתר בניה או בקשה לתוספת בניה הוא צרוף עומק ההצהרה הנ"ל מטעם מגיש הבקשה בתחיתתו הכאושרת שאין בבקשה חריגה או סטייה כל שהיא מתנאי התכנית ומגבלותיה האמורים בהוראות התכנית ונספחיה.
6. בכל היתר בניה ייקבע תנאי שחוקכו על ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה עד לגובה גג קומה ראשונה, לא כולל הגג אלא אם כן תאשר הביקורת שהעטה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב על הבונה למהנדס-העיר כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני.
7. הקרת הוזהרה: תנאי למתן היתר בניה, הוא רישום הערת אזרה בספרי המקרקעין מטעם יו"ר הועדה המקומית בסמכותו ע"פ תקנות המקרקעין, וע"פ כל חוק אחר המאפשר זאת, לסם יעוד שטחי הגנות והמרפסות כשטחים פתוחים ובלתי בנויים, אשר אסור לקרות אותם או לבנות עליהם וכן קבלת הצהרה חתומה ע"י בעל הנכס, מגיש הבקשה והדייר המבקש את הבניה בדבר כודעותו למייג זה.

11. איזור מגורים 4 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ותחום בקו חום כהה הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלוח על שטח זה ההוראות בתכנית מס' 2644, וזאת נוסף להוראות שבתכנית מס' 2950 זו כדלהלן:
- א. אחוזי בניה: אחוזי הבניה במתחם זה הם מכלל שטח א' שעל פי תכנית 2644 ולא מכל מגרש ומגרש שע"פ תכנית זו.
 - ב. חופר בניה: הבנינים יצופו אבן טבעית מרובעת, מסותחת בסיחות יד בכל החלקים הגלויים.
 - ג. קירות תומכים: יבנו מאבן לקט מקומית עם קופינג מאבן לקט בגובה שלא יעלה על 2 מ'. במקום בו יש צורך בקיר גבוה יותר, תיבנה מדרגה אופקית בעומק של לפחות 1 מ' והקיר החומך ימסך מאחוריה, המשטח האופקי ימולא אדמת גן.
 - ד. גדרות: המקיפות הצדדית פרטיות יבנו מאבן לקט עם קופינג מאבן לקט בגובה שלא יפחת מ- 1 מ', מדוד מהמפלס הנמוך יותר.
 - ה. ריצוף מעברים פרטיים: יבוצע באבן שכבות טבעית מרובעת.
 - ו. המדרגות במעברים פרטיים: יבוצעו מאבן טבעית מסותחת.
 - ז. ריצוף כביש חניה וחניה: יבוצעו באבני ריצוף משחלבות מבטון.
 - ח. גגות שטחים: ייבנו עץ מעקה מצופה אבן טבעית זהה לחזיתות בגובה בהתאם לתכנית.
 - ט. גגות משופעים: יהיו מצופים ברעפי חמר שחף בצבע על-פי דוגמה שתימצא כאגף הרישוי של עיריית ירוסלים.
 - י. אדווחות: בגובה של לא יותר מ- 1.5 מ' מעל לנקודת הגב הגבוהה ביותר. האדווחות מצופות אבן בהתאם לחזיתות.
 - י"א. צינורות וכבלים: לא יוותרו צינורות או כבלים גלויים למעט נקזי מי גשמים בחזיתות הבנינים ועל גבי הקירות התומכים. כל חיבורי המים, הטלפון, החשמל, הגז והדלק אל הבנין יהיו תת-קרקעיים מגבול המגרש.
 - י"ב. מערכות השחית כלליות: כל המערכות שבתכנית זו לרבות קווי חשמל, טלפון, טלוויזיה, תאורת רחוב, תאורת שבילים, מיכלי גז, דלק הסקה ומערכת כיוו תהיינה תת-קרקעיות.
 - י"ג. סורגים: תומך התקנת סורגים לפתחים בחזיתות המבנים ובלבד שאלה יוחקנו במישור הקיר ללא בליטות.
 - י"ד. אחזקת שטחים משותפים: בעל הקרקע לא ימכור זכויות למשתכנים או לחברה המשכנת אלא אם כן יבטיח מראש בהסכם רכישת הזכויות שדורשי הזכויות יתחייבו כחלק מעסקת הרכישה ומראש, להתקשר עם חברת אחזקה שתקבל על עצמה אחזקה תקינה ושוטפת של כל המגרשים שבתכנית, בכל הקשור למטרות הבאות:
 1. גיגון.
 2. אחזקה וניקוי של השבילים להולכי רגל, של החניות ומתקן פחי אשפה.
 3. תאורת חוץ.
 4. גדרות וקירות תומכים.
 5. אחזקת מערכות שוחים תת-קרקעיים (ביוב, מים, ניקוז, טלפון).
 6. אחזקת שטחי החניה ודרכי חניה.

ט"ו. שטחי גיזון: הבונה לא יאפשר אכלוס הדירות לפני גמר מושלם של כל זרכיבי הפיתוח: שבילים, מדרגות, קירות חומכים, גדרות, גיזון (אדמה גז, נסיעות, מערכת השקיה). כל יתר ההוראות שבחכנית מס' 2644 אשר לא שונו בחכנית זו נשארות בחוקפן.

12. שטחים משותפים: השטחים המסומנים על גבי החשיריט בקווים אלכסוניים והמסומנים במספרים 21 ו-30 הם שטחים משותפים וחלים על שטח זה ההוראות של סעיף 11 י"ד לעיל.

13. חניה פרטית: א. השטח המסומן בחשיריט בקווים שתו וערב הוא שטח של חנייה פרטית. ב. הצמדת החניות הפרטיות לכנינים תהיה בהתאם לנספח מס' 4 וכן הלוח על השטח הוראות סעיף 14 ב' להלן.

14. דרכים: חוואי הדרכים, ורוחבן יהיו כמצויין בחשיריט:

א. השטחים הצבועים בחשיריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות. ב. סלילת הדרכים, החניות והחשתיח כחוך גבולות המגרש תיעשה ע"י הבונה וזאת בתאום עם אגף הדרכים בעיריית ירושלים.

15. ביצוע התכנית: מייד עם אישור חכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מביטי התכנית חכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי מביטי התכנית ועל חשבונם.

16. חלוקת חדשה: התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על-פי סימן ז' לפרק ג' לחוק ועם תחילת חוקפה של התכנית יועברו סני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכה רשם המקרקעין בירושלים כדי לאשר את רישום החלקות לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן התעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגף ביקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לשכלת השטחים שבחשיריט.

חיסוב זכויות הבניה בהתאם לשטח הכולל של המגרש שעל פי חכנית 2644 ולג על פי גבולות של כל מגרש ומגרש.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: לכל יחידות הדיור בשטח התכנית תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג: בגגות סטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי לחכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע ללא דוודים.

19. היטל השבחה:

א. הורעה המקומית חגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא חינוח הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא טולם היטל השבחה הפגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לחסלום בהתאם להוראות החוק.

20. חברת אחזקה: "חחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגיזון, שבילים משטחי חנייה וגיטה לחנייה, תאורת חוץ, גדרות דכו'... והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית: חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הזירות במיתחם ועם קבלני מישנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה; לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב החחייכות להנחת דעה היועץ המשפטי לעירייה.

חתימה בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

18.10.81

Handwritten signature

ערים

חברת למיתוח עירוני בע"מ

חתימה מגיש החכניה: "ערים" - חברה לפיהוח עירוני בע"מ

Handwritten signature

Handwritten signature

חתימה עורך החכניה: לו גלרטר אדריכלים
רח' צפרירים 9, ירושלים
טלפון: 861432
ח.ז. : 1467985

אזור תכנון

ל.ה. 30/3/88
9950

Handwritten signature

הפקדת תכנון

תאריך התחזית לתכנון ולתוה

24/2/81

9950

Handwritten signature

פקד תכנון