



מ ר ח כ ת כ נ ו ן מ ק ו מ י י ר ו ש ל י ם

חכנית מס' 3054

שינוי מספר 2/81 לחכנית מפורטת מס' 2789

1. שם החכנית :

חכנית זו תקרא חכנית מס' 3054 שינוי מס' 2/81 לחכנית מפורטת מס' 2789 (להלן: החכנית).

2. מסמכי החכנית :

החכנית כוללת 5 דפי הוראות ככתב (להלן: הוראות החכנית), גליון אחד של תשרים הערוך כ.מ. 1:250 (להלן: התשרים) וכן 7 גליונות של נספחי כינוי ופיתוח במפורט להלן:

(א) גליון אחד של העמדה הבניינים ופיתוח השטח הערוך כ.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 1).

(ב) גליון אחד של הצמדה חנייה לכנינים הערוך כ.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 2).

(ג) גליון אחד של סיפוס כינינים צמודי קרקע, מקבץ סיפוס חכניות הערוך כ.מ. 1:100 (להלן: נספח מס. 3).

(ד) גליון אחד של סיפוס כינינים צמודי קרקע מקבץ סיפוס חכנים הערוך כ.מ. 1:100 (להלן: נספח מס. 4).

(ה) גליון אחד של סיפוס חזיתות הערוך כ.מ. 1:100 (להלן: נספח מס. 5).

(ו) גליון אחד של בנין טורי - סיפוס יחידות, חכניות וחכנים הערוך כ.מ. 1:100 (להלן: נספח מס. 6).

(ז) גליון אחד של בנין טורי - חזיתות, הערוך כ.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 7).

כל מסמך כמסמכי החכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן החכנית כשלמותה.

3. גבולות החכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול החכנית.

4. שטח החכנית :

16,690 מ"ר.

5. מיום החכנית :

ירושלים, שכונת רמות, חלק ממחצת 03, מגרשים מספר 13,12 ודרכים מס' 33,32,22 שכתבנית מפורטת מס. 2789, שטח בין קואורדינטות רוחב 166770 - 167900 וכין קואורדינטות אורך 136175-136400, הכל על פי המסומן על בני התשריט כגון כחול.

6. מטרת החכנית :

(א) שינוי חכנית מפורטת מס' 2789 על ידי כטול דרכים ושינויים בייעודי השטחים.
(ב) קביעת פנוי והוראות כנוי לרכות חלוקה חדשה הכל בהתאם לנספחי הכנוי והפחות.

7. כפיפות להכניה :

על הכניה זו תחולנה ההוראות הכלולות בהכניה המחאר המקומית לירושלים (להלן חכניה המחאר), ההוראות של הכניה מחאר מס' 1861 (רמות), ההוראות של הכניה מספר 2789, וזאת בנוסף להוראות שבחכניה מס' 3054 זו, עד כדי אי סחירה ביניהם.

8. הקלה :

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63(7) לחוק החכנון והכניה כי הכינוי שעפ"י החכניה ממצה את אפשרויות מתן ההילות כגבול סטיה בלתי ניכרת וכל חוספה לומות או חוספה גובה כניה, או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי כניה, שלא בהתאם להכניה הדאה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) להיתנות החכנון והכניה (סטיה ניכרת בחכניה) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות החכניה :

הוראותיה של החכניה מצטרפות מכל האכור ומכל המצוין הן כדפי הוראותיה שבכתב והן כחשויים ובנספחים וכל עוד לא נאמר אחרת, ואינן עולות בקנה אחד, תחולנה בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 3 :

השטח הצבוע כרשויים כצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 וחלוקה על שטח זה ההוראות שנקבעו בחכניה המחאר וכחכניה מחאר 1861 (רמות), ההוראות שבחכניה מפורטת מס' 2789 וכן ההוראות הכאות :

- (א) הכנוי והפחות בשטח החכניה יהיו בהתאם לנספחי הבנוי 1-5 ולהוראות חכניה זו, אולם הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים וכלכוד שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הלומות וממגבלת שטחי הכניה.
- (ב) חומר בניה: הכניינים יצופו אכן טבעית מרוכעת ומסוהת כסידורת יד ככל חלקיה הגלויים.
- (ג) קירות חומכים: לאורך דרכים יכנו מאכן לקט מקומית עם יופינג מאכן לקט כגובה שלא יעלה על 3 מ'.
כמקום בו יש צורך בקיר גבוה יותר חכנה מדרגה אופרית בעומק של לפחות 1 מ' והקיר החומך ימשך מאחוריה, המשטח האופקי ימולא אדמה גן.
- (ד) גדרות: המקיפות חצרות פרטיות יכנו מאכן ומעיבוד הזהים לאכן הבניינים כולל יופינג מאכן כנ"ל כגובה שלא יפחת מ-1 מ' מדוד מן המפלס הנמוך ביותר. לאורך חזית צפון מזרח של בנין טורי חלק מחצרות הבנייה לדירות יהיו גדרות זורגי כרזל.
- (ה) ריצוף מעברים פרטיים יבוצע מאכני ריצוף משחלכות.

- (ו) מדרגות כמעברים פרטיים יבוצעו ממרצפות בטון.
- (ז) בטון גלוי כחזיתות: אלמנטים כחזיתות אשר אינם כנויים אכן יבוצעו מכטון גלוי.
- (ח) גגות שטוחים: גגות שטוחים יכנו עם מעקה מצופה אבן זהה לחזיתות כגובה כהתאם להכניות כנספח הכינוי.
- (ט) גגות מיופעים: יהיו מצופים ברעפי חמר שרוף כצבע עפ"י דוגמא שהמצא כאגף הרישוי של עיריית ירושלים.
- (י) ארוכה: כגובה של 1.5 מ' מעל הגג.
- (יא) צינורות וככלים: לא יותרו צינורות או ככלים גלויים למעט נקזי מי בשמים, כחזיתות הכניינים ועל גבי קירות תומכים.
- (יב) כל חיבורי המים, הטלפון, החשמל והגז והדלק אל הכנין יהיו תח קרקעיים מכול המגרש.
- (יג) מערכות השחיה כלליות: כל המערכות שבהכניה זו לרכות לוי חשמל, טלפון, טלוויזיה, תארת רחוב, האורת שכיילים, מיכלי גז, דלק הסקה ומערכת כיוכ ההינה תח קרקעיות.
- (יד) סודגים: הותר החקנה סודגים לפחחים בחזיתות המכנים.
- (יז) שטחי גינות: הכונה לא יאפשר אכלוס הדירות לפני גמר מושלם של כל מרכיבי הפחוח:
- (יח) שכיילים, מדרגות, קירות תומכים, גדרות, גינות (אדמה גז, נטיעות, מערכת השקיה).

11. חנאים למחן
היחרי כניה:

- (א) חנאי למחן היחרי כניה הוא הכטחה כיצוע של כל ההוראות המפורטות כסעיף 10 לעיל.
- (ב) חנאי למחן היחרי כניה הוא הכטחה כיצוע האמד כסעיף 24 להנחה דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים.

12. דרכים:

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

13. חניה פרטית:

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מחן היחרי כניה כשטח, אלא אם חשוכנע כי ליימים מיוכות חניה פרטית הדרושים לדעתה, כהתאם לחקן החניה של עיריית ירושלים, לכנין (או לכניינים) שיוקם/ו כשטח.
- (ב) מגריי החניה יהיו שטחים פרטיים והצמדה החניה לכניינים יהיה כהתאם לנספח מס' 3.

14. הפקעה :

ההסכים המיועדים לצרכי צימוד מיועדים להפלעה כהחלט להוראות הו"ק התכנון והכניה השכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיונית ירושלים ללא תמורה.

15. כצוע התכניה :

לאחר איסור החכניה יוגש תסויט חלוקה לצרכי רישום ע"י ועל חשנון מגיש התכניה ויועבר לכצוע בספרי המקרקעין ע"י ועל חשנון מגיש התכניה.

16. חלוקה חדשה :

(א) התכניה כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק, עם תחילת חוקפה של התכניה יועברו שני עותקים של התכניה 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 או כיגורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה. החלוקה תהיה כהחלט לטבלת השטחים בתשריט.

(ב) השטחים המשוחפים ירשמו כרכוש משוחף של הדיירים.

17. חחנה טרנספורמציה: לא תותר הקמת חחנת טרנספורמציה עילית כשטח התכניה ולצורך זה יוקצה חור מיוחד או מבנה כהחלט לדרישות חברה החשמל וכאישור-רשויות התכנון.

18. אצטנות טלוויזיה ורדיו: לכל קבוצת בניינים תוכן אנטנה מרכזית אחת באותה הקבוצה כלכוד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת בלשהי .

19. קולטי שמש על הגג: כגבות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחנאי שיהוו חלק אינטגרלי לתכנון הגג או המעקה. כגבות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע (ללא דוודים). הכל כמפורט בנספחים. הפחרון התכנוני סעון אישור מהנדס העיר.

20. היטל השכחה : (א) הועדה המקומית תגבה היטל השכחה כהחלט להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לכניה במקרקעין ולא חינחן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההליכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לחילום כהחלט להנראות החוק.

21. אחזקה :

בעל הקרקע לא יקנה זכויות למשחכנים או לחברה המשכנה אלא אם כן יכטיח מראש בהסכם רכישת הזכויות, שרובשי הזכויות יחתייבו כחלק מעסקת הרכישה (ומראש) להחקשר עם חברה אחזקה שחלכל על עצמה אחזקה חגינה ושוטפת של כל הרכוש המשוהף ככל הלשור לגיבון, לאחזקה ונכיון של השכילים והכברות, לתאורת חוץ, לגדרות ולירות תומכים וכן אחזקה מערכות התשחית העלית והחת קרלעית (כיוב, מים, נידוז, טלפון וכיה"כ) או כל הסדר אחר לכיצוע האחזקה כאחר שיאושר ע"י עיריית ירושלים.

