

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0824011

מתחם הצופים - שינוי הוראות בנינוי ושלבי ביצוע, רח' טרומן, רמות



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/12/2020

להפקיד את התכנית

12/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם בשכונת רמות צפונית לרחוב הארי טרומן מדובר בשינוי תכנית קודמת מספר 111203 אשר קבעה שלבי ביצוע והתניות למתן היתר בניה אשר פוגעים בקידום מימושה.

תכנית זו מבטלת את ההוראה שנקבעה בתכנית מספר 111203 לפיה בניינים מספר 1 ו-2 ובניינים מספר 3 ו-4 שבתכנית זו חייבים להיבנות בהינף אחד בלבד.

כמו כן מבטלת תכנית זו את ההוראה שנקבעה בתכנית מספר 111203 לפיה תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית הזו יהא הריסה ופינוי של כל המבנים שנבנו בתחום התכנית ובתחום חלקה 242 בגוש 30617 הגובלת מצפון.

בנוסף, בתכנית 111203 קיימת סתירה במספר הקומות המירבי המותר בכל אחד מהמבנים המאושרים בשטח, בין המצויין בסעיף 5 בהוראותיה לבין המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו.

התכנית המוצעת מבקשת לתקן את הסתירה הנ"ל ולקבוע את מספר הקומות המירבי בכל בניין, בהתאמה מונה הדפסה 16 לתכנון זמין למפורט בנספח הבינוי של תכנית 111203.

כמו כן התכנית המוצעת מבקשת לתקן סתירה במסמכי תכנית 111203 בין קווי הבניין המפורטים בסעיף 5 בהוראותיה לבין קווי הבניין המסומנים בתכנית זו באופן שקווי הבניין המפורטים בתשריט, כאמור, הם הקובעים.

בנוסף, התכנית המוצעת מבקשת לתקן את קו הבניין המזרחי של תא שטח מספר 1. בשטח קיימים מספר מבנים בבניה קלה אשר נבנו ללא היתר אין הליכים משפטיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם הצופים - שינוי הוראות בינוי ושלבי ביצוע, רח' טרומן, רמות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0824011	מספר התכנית	
8.108 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	219461
	קואורדינאטה Y	636125

1.5.2 תיאור מקום שכונת רמות, רחוב הארי טרומן מספר 10 השטח הידוע כ"מתחם הצופים"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30718	מוסדר	חלק	81	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/06/2018	8374	7825	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0111203 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0111203
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרון דינור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרון דינור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושאים : קווי בניין, מספר קומות מרבי, גובה בניה מרבי, ושטחי בניה מרביים	15: 54 07/03/2021	נילי רננה חר"ג	07/03/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 06 01/02/2021	יהודה שפירא	01/02/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297672		dnsharon@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ספרא 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297672		dnsharon@jerusalem.muni.il

(1) כתובת : ספרא 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297672		dnsharon@jerusalem.muni.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מלאה של עיריית ירושלים

(1) כתובת : ספרא 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שרון דינור		אגף לתכנון העיר בעיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6295278		dnsharon@je rusalem.muni .il
אדרכלית	אדריכל	נילי רננה חר"ג	80958	עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-5619791		office@arctic arc.com
	מודד	יהודה שפירא	427		רחובות	(2)	1	08-9453448		

(1) כתובת: התיבונים.

(2) כתובת: מוסקוביץ 13.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בשלבי ביצוע, קווי בניין, תנאים למתן היתר בניה ומספר הקומות המרבי שנקבעו בתכנית 101-0111203

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי בשלבויות הביצוע שנקבעה בתכנית מספר 111203, וקביעת שלבי ביצוע חדשים .

(ב) ביטול ההתניה שנקבעה בתכנית מספר 111203 לפיה תנאי למתן היתר בשטח יהא הריסת בניינים קיימים.

(ג) קביעת מספר הקומות המרבי והגובה המרבי המותר בכל אחד מהבניינים המאושרים בתכנית בהתאמה לבינוי המאושר בשטח על פי תכנית מספר 111203.

(ד) קביעת קווי הבניין המירביים

(ה) קביעת הוראות בינוי

(ו) קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

(ז) קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

(ח) קביעת שטחי בניה בתחום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	5,889.54	100
סה"כ	5,889.54	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,889.38	100
סה"כ	5,889.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך, דת, תרבות וספורט כמאושר בתכנית מס' 101-0111203
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי <p>1. שלבי הביצוע שנקבעו בהוראות תכנית מספר 111203 לפיהם בניינים 1 ו-2 ובניינים 3 ו-4 צריכים להיבנות בהינף בהינף אחד בלבד -מבוטלים בזאת. במקומם, יהיו שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 להלן.</p> <p>2. ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 111203 לפיהן תנאי למתן היתר בניה /חפירה בתחום תא שטח מספר 1 שע"פ תכנית מספר 111203, הוא הריסה ופינוי של כל המבנים שנבנו בתחומו ובתחום חלקה 242 בגוש 30617 הגובל בו מצפון -מבוטלות בזאת.</p> <p>3. תנאי לטופס אכלוס יהיה פינוי והריסה של כל המבנים שנבנו ללא היתר בתחום התכנית ובתחום חלקה 242 בגוש 30617 הגובלת מצפון .</p> <p>4. מספר הקומות המירבי לכל בניין המצויין בסעיף 5 שבהוראות תכנית מספר 111203 -מבוטל בזאת. במקומו יהא מספר הקומות המירבי לכל בניין כמצויין בסעיף 5 להלן ובהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו התואם לנספח הבינוי שנקבע כמחייב לנושא הקומות בתכנית קודמת 111203.</p> <p>5. קווי הבניין המירביים בתחום תא השטח יהיו כמפורט בנספח הבינוי ובתשריט תכנית 101-0824011 זו.</p> <p>6. יובהר כי השימושים בטבלה 5 להלן הינם בהתאם לסעיף 4.1.1 בתכנית 111203 עבור כלל המבנים בתא השטח.</p>
ב	סטיה ניכרת <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המרבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>3. השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 הינם מחייבים וכל שינוי מהם יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>
ג	הנחיות מיוחדות <p>סעיף 4.1.2 ב מתכנית 111203 יעודכן בהתאם למפורט להלן :</p> <p>סעיף 1 יעודכן ל- "מבני החינוך יתוכננו בהתאם לאישור אגף מבני ציבור בעיריה "</p> <p>יובהר כי השימושים בטבלה 5 להלן הינם בהתאם לסעיף 4.1.1 בתכנית 111203 עבור כלל המבנים בתא השטח.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
מודגש בזאת כי הוראות תכנית מספר 111203, שלא שונו במפורש בתכנית 824011 זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	3 ג"י עירוניים +ביכנ"ס- בניין 1	1	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1) 1	(1) 3	1345.5			118	1227.5	5948.93	3 ג"י עירוניים +ביכנ"ס- בניין 1	1	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1) 1	(1) 4	2150.5			176	1974.5	5948.93	3 ג"י עירוניים +ישיבה -בניין 2	1	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1) 1	(1) 4	3691		258	302	3131	5948.93	6 ג"י ובי"ס ת"ת בניין 3	1	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)			840				840	5948.93	אולם ספורט- בניין 4	1	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

השימושים בטבלה 5 הינם בהתאם לסעיף 4.1.1 בתכנית 111203 עבור כלל המבנים בתא השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

מודגש בזאת כי הוראות תכנית מספר 111203, שלא שונו במפורש בתכנית מספר 824011 זו, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל אחד מהמבנים 1, 2, 3 ו-4 יבוצע בהינף אחד. תותר הקמת כל אחד מהמבנים בנפרד	
2	תנאי לאשור אכלוס ראשון	פינוי והריסה של כל המבנים אשר נבנו ללא היתר בתחום התכנית ובתחום חלקה 242 בגוש 30617, הגובלת מצפון

7.2 מימוש התכנית

ככל שלא יוצא היתר בניה ראשון בתחום התכנית בתוך 5 שנים מיום כניסתה של תכנית 101-0111203 לתוקף (היתר חפירה לא יראה כהיתר בנייה ראשון) יפוג תוקפה של התכנית (כמאושר בתכנית מספר 111203).