

(הערה: ההוכנית כוללת 5 דפי הוראות וגליון אחד של תכריט)

מרחב תכנון מקומי ירושלים
מרחב תכנון מיומני מסה - יהודה
תכנית מתאר מקומית 1861 (רמות)

השרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים
הלשכה המחוזית לתכנון

האשכול שבבניין המסומן 2896
בין הגלים אל גשרה" סטוק 1 סן
אלה שלישות לבין אלה כמסומן (המשל)
הצבוי סטוק 8 (ג) בשורה שניה
לאותו אלה שלישות לבין

1. שם התכנית
שם התכנית זאת הוא "תכנית מתאר מקומית 1861 (רמות)", ולהלן: התכנית.
2. מסמכי התכנית
2 (א) - התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב, וכך גליון אחד של תכריט עם טבלאות (להלן: התכריט).
2 (ב) - התיריב שהוא לכל ענין, חלק בלתי נפרד מהתכנית ומהוראותיה.
2 (ג) - כסמכי התכניות נוקטים את חותמת הועדה המחוזית הן על גבי הדף האחרון של ההוראות שכתב והן על גבי התכריט.
3. שטח התכנית ומקומה
התכנית משתרעת על פני שטח בגודל של כ- 28.99 דונמים הנמצא מדרום - מזרח לנבי סמואל; דרומה ודרום מערב לבית חנניה; מערבה לטועפת; מנפון-כערב להר הוועבים; צפונה וצפון - מזרח למצבה נפתוח; מזרחה לבית איכסא; בין קואורדינטות האורך 167/400 ו- 170/000 ובין קואורדינטות הרוחב 134/800 ו- 137/200; הכל עם"י גבולות התכנית בהתאם לתכריט ובכפוף לאמור בסעיף 4 לתכנית.
4. גבולות ותחומים
חחום תחולת התכנית הוא בגבולות הקו הכהול המסומן בתכריט, ושטחה מתחלק לתחומי אזורים ודרכים כמסומן בתכריט, הכל בכפוף למדידה לצורך קביעה סופית במסגרת תכניות מפורטות או במסגרת תכריטים מאוחדים בקנה מידה הולם.
5. מטרת התכנית
מטרת התכנית היא לקבוע מסגרת עקרונית של תכנית מתאר מקומית שבמסגרת עליה תערכנה תכניות מפורטות לשימושם של רובע מגורים עירוני בירושלים ושל שטחים לנוראי תכנון כלל-עירוניים (על יכוונתיים). רובע מגורים יקיף עד 8,000 דירות.
6. כניסות התכנית
בכל מסה התכנית יחולו ההוראות, התנאים וההגדרות של תכנית המתאר לירושלים, כפי שהם בתוקף בכל עת, לטעם באותם דברים אשר לגביהם התכנית קובעת במפורט כי הם כונים מהאמור בתכנית המתאר לירושלים, ובהתאם לכך לא תחול התכנית מי/20 הנקראת "תכנית מתאר מקומית מסה יהודה תל"ג - 1973".
התכנית המתאר לירושלים האמורה לכיל בסעיף זה והנזכרת במקומות אחרים בתכנית היא תכנית המתאר המקומית לירושלים, כולל "תכנית מתאר ירושלים (יינוני) 1943 מס' 688", כולל "תכנית מתאר ירושלים מס' 62 ויקון מס' 1 לסנת 1955", וכולל כל שינוי לתכניות אלה.

7. היעוד לאזורים ולדרכים

7 (א) - יעוד הקרקע לאזורים ולדרכים יהיה כמסומן בתכריט, הכל בהתאם להגדרות שבתכריט במסמעותן עפ"י הוראות התכנית וכפיטוחה.

7 (ב) - הסיכום בדונמים אל טחי הקרקע, בהתאם לכיווגם על פי הצבעים הרונים של אזורי היעוד המחוזיים בתכריט, מובא ב"טבלת הסתחים" שבתכריט.

8. הוראות מיוחדות בקשר לאזורים טונים

להלן הוראות בקשר לאזורים טונים אשר קובעות, בהתאם לענין וכאמור בהן, שינוי או תוספת או פרוט או איזכור לגבי האזור בתכנית המיתאר לירושלים:

8 (א) סמו כלל-עירוני

הסתחים המסומנים בתכריט בפסים אלכסוניים בצבע כחום (ללא צבע דקע) מיועדים וכמורים למטרות כלל עירוניות - כולל מטרות כלל ארציות וממלכתיות - בין אם בבעלות ציבורית או בבעלות הפרט - ובלבד שהם מטמטיים, את הרבים; בשטחים אלה לא יכללו מגורים היכולים להתחלב באזורי המגורים ולא יכללו סימוכים העלולים להוות מטרד לאזוריים הסמוכים; יכללו רק מוסדות אשר לפי הפרוגרמה שלהם ניתן להתאים להם פתרון ארכיטקטוני המשתלב בנוף ובבינוי שבסביבה, מבחינת הצורה והחומר, ללא כל הריגה; הכל בכפוף לסעיף 10 (א) לתכנית.

- סעיף זה מהווה לצורך התכנית תוספת לאזור בתכנית המיתאר לירושלים.

8 (א) 1 - בטח הכלל - עירוני קיימת חלוקה לטחי בניה ולטחים פתוחים כמפורט בפסקות הבאות שבסעיף זה. מגבלה זאת חייבת להלקח בחשבון, בין היתר, לצורך בחירת המוסדות המתאימים. הטחים המוגדרים בפסקה 8 (א) 1 (א) להלן ובפסקה 8 (א) 1 (ב) להלן כטחים כחומים טונים עיצוב נוף וניתן לפתח אותם לטימס המוסדות הנ"ל ע"י גינון, נטיעות וטילוב כל אלמנט שיאוסר בתכנית מפורטת (סעיף 9 לתכנית) לבד מהקמת מבנים על טחי הטח.

8 (א) 1 (א) במיתחם 1 יוגבל טח הבניה לחלקו הגבוה של המיתחם הנמצא מעל אותו קו גובה טופוגרפי המסומן בתכריט (במקום זה) במספר 660, ואילו יתרת המיתחם תהווה טח פתוח כאמור בסעיף 8 (א) 1 לעיל.

8 (א) 1 (ב) במיתחם 2 יוגבל טח הבניה לחלקו הגבוה של המיתחם הנמצא מעל אותו קו גובה טופוגרפי המסומן בתכריט (במקום זה) במספר 775, ואילו יתרת המיתחם תהווה טח פתוח כאמור בסעיף 8 (א) 1 לעיל.

8 (א) 1 (ג) מספריהם של קווי הגובה הנזכרים בכתי הפסקות דלעיל מובאים אך ורק לזיהוי התחומים המתאימים בתכריט ולא לסם קביעת גובה מסויים מפני היס.

8 (ב) מקומות מיוחדים

הטחים המסומנים בתכריט בצבע כחום מוחסם כחום כהה מהווים אזור מקומות מיוחדים וישמרו למוסדות פרטיים המטרתם את הרבים (כגון - מעונות ילדים, מרפאות, בתי אבות, מוסדות חינוך, וכו'); בשטחים אלה לא יכללו מגורים היכולים להתחלב באזורי המגורים ולא יכללו מוסדות ייס בהם מסום מטרד לשכנים; הפרוט יקבע בתכניות מפורטות (ראה להלן סעיף 9 לתכנית).

- הוראות תכנית המיתאר לירושלים בדבר סימוכים אחרים לא תחולנה.

8 (ג) טחים פתוחים פרטיים

הטחים הפתוחים הפרטיים ישמרו ליעוד ולבניהם. הוראות תכנית המיתאר לירושלים בדבר סימוכים אחרים לא תחולנה.

8 (ד) - היקף הבניה למגורים

הבניה למגורים בכל טח התכנית תהיה עפ"י תוכניות כיכון. מנין הדירות בכל טח התכנית, ומנין הדירות בכל כיתחם המסומן בתשריט במספר סידורי 1-24 בחוך עיגול, לא יהיה גדול מזה האמור בתשריט ברטימה שבטבלת "היקף הבניה למגורים" (להלן - הרטימה).

8 (ד) 1 - כסינוי מתכנית המיתאר לירוטלים יקבעו זכויות הבניה המלאות והסופיות, בכל מקרה של אי התאמה בין תחטיב שטחי בניה עפ"י אחוזי בניה לבין תחטיב שטחי בניה עפ"י מנין הדירות שברטימה - עפ"י התחטיב הנמוך יותר.

8 (ד) 2 - תנאי למתן הקלה מהתחטיב האמור לעיל בסעיף 8 (ד) 1 הוא שמנין הדירות לא יהיה גדול מזה האמור ברטימה.

8 (ד) 3 - האמור לעיל בסעיפים 8 (ד), 8 (ד) 2, כפוף לאפשרות הגדלת מספר הדירות המירבי שבמיתחם ע"י קיזוז בין המיתחמים, בתנאי שהדבר יעשה ע"י הקטנת מנין הדירות המירבי בכל המיתחמים שטרם נסתיימה בהם הבניה, באופן פרופורציונלי לס"ה מספר הדירות הרטום לצידם ברטימה; מודגש שלא ניתן יהיה לקזז במסגרת שבוצמה של סני מיתחמים או מספר מיתחמים, אלא כאמור לעיל.

- לצורך ביצוע הדבר תכלול בתכנית המפורטת (ראה סעיף 9 לתכנית) טבלה חדשה של "היקף הבניה למגורים" והיא תחול במקום זו שבחדריט. ניתן יהיה לפעול לפי הטבלה החדשה רק אם וכפי שהתכנית המפורטת תקבל תוקף. עותק מן הטבלה החדשה יצורף לכל אחד מעוהקי התכנית כדי להבטיח את המטך הביצוע עפ"י הרטימה המתוקנת. תכנית כזו שתערך לגבי מתחם כל שהוג - דהיינו תוכנית המתקנת את הטבלה של "היקף הבניה למגורים" - לא תסווג "כתכנית מפורטת" אלא כ"סינוי לתוכנית מיתאר מקומית" על כל המשתמע מכך.

8 (ה) - מיתחם 03

כסינוי לאמור בתכנית המיתאר לירוטלים בקטר לאיזור מגורים מס' 5, ניתן יהיה להגדיל את אחוזי הכניה במיתחם 03 לטעור של 60% ולהגדיל את מספר הקומות עד ל- 3 קוכות מעל מסד נמוך של קירות אבן, אולם זאת בתנאי שהבינוי הכללי למגורים יצורף בהתאם לטופוגרפיה במתכונת של "מבנה סטיח" המשחלב עם בינוי המוסד שבכיפת הגלוחה לפי פתרון ארכיטקטוני כלם לכל הגלוחה (מיתחמים 03 ו- 10).

8 (ו) - גיפוי אבן טבעית

קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הכנינים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותחת וגדרות וקירות תמך וכו' יהיו מצופים באבן טבעית.

8 (ז) - שבילים להולכי רגל

כסינוי לאמור בתכנית המיתאר לירוטלים בקטר לסימון שבילים, מסומנת בתשריט מערכת השבילים להולכי הרגל כהנחיה עקרונית לתכנון מפורט ולא כקביעת תווי. תווי השבילים להולכי רגל יקבע בתכניות המפורטות (סעיף 9 לתכנית) לאור המערכת הכללית של הולכי הרגל המתוארת בתשריט.

9. תכניות מפורטות

פתוח הטח יעשה ע"פ תכניות מפורטות הטעונות הליכי הפקזה ואיטור. התכניות המפורטות תקבענה את הטימוטים, את התנאים ואת יתר הפרטים הדרושים לפיתוח ולבינוי נאותים של כל שטחי התכנית ע"פ אזורי יעודם, הכל עפ"י הוראות התכנית וכפופותה. לכל מיתחם המסומן בתשריט במספר סידורי 1-24 בחוך עיגול, תערך תכנית מפורטת נפרדת הכוללת גם את הדרכים הדרושות להפעלתו, למעט דרכים כאלה הקיימות או הכלולות בתוכניות אחרות או בתכנית 1861 זאת.

9 (א) - תכנית בינוי ותכנית (מודל)

התכנית המפורטת תכלול תכנית בינוי כללית, בקנה כידה סאינו סן מ- 1:500, אשר בה יקבעו מקום העמדה הבניינים, צורתם הכללית של הבניינים, דרכים, מיתקנים, פיתוח הסטח וכו'. התכנית המפורטת תוגש לדיון בוועדות התכנון והבניה בלווית התכנית (מודל) בקנה מידה כנ"ל, הממחיש את מבנה פני היסח, הפיתוח והבינוי.

במקרים בהם היוזם אינו יכול לצרף כנ"ל למועד התכנית המפורטת את תכנית הבינוי הכללית ואת המודל בקנה מידה של 1:500, הוא יהיה רשאי לצרפם לתכנית בק"מ 1:1000 בתנאי שתכנית הבינוי הכללית עם הפרטים המלאים והסופיים תוגש לאחר מכן בק"מ 1:500 כנספח לבקשותיו להיתרי הבניה. תנאי זה יכלל כטעיף מיוחד בתכנית המפורטת. עם זאת, הועדות המוסמכות תהיינה רשאיות לקבוע קנה מידה גדול מ- 1:500 כנ"ל לגבי סחח מסוים באם תמצאנה כן לנכון, בנסיבותיו של מקרה זה או אחר.

9 (ב) - קביעת תנאים מיוחדים

בתכנית המפורטת ניתן יהיה לקבוע תנאים מיוחדים כאמור בתכנית המיתאר לירוטלים לגבי תכניות הסיכון - למעט תנאים העומדים בסתירה לדבר האמור במפורט בתכנית.

9 (ג) - קביעת תקונים לתכנים

תכנית מפורטת תוכל לקבוע תקונים בלתי מהותיים בתחומי האזורים והדרכים המסומנים בתכנים.

9 (ד) - אתרים ארכיאולוגיים

סימון אתרים ארכיאולוגיים, בהתאם לענין ולצורך יהווה נושא לתכניות המפורטות, הכל בתאום עם אנף העתיקות במשרד החינוך והתרבות ובכפוף להוראותיו.

- באם יקבעו אתרים ארכיאולוגיים לסימור, לא יכלל שטחם בחיטוב הנוגע לשעור היחסי של גודל השטחים לצרכי ציבור.

9 (ה) - קרקע מצרנית לצרכי צבור

באם הועדות תווכחנה כי הנסיבות מצדיקות שחלק מן הקרקע הדרושה למיתחם לצרכי הציבור תוקצה במיתחם הסמוך אליו, ניתן יהיה לאשר את הדבר בתנאי שהקרקע המסלימה לצרכי הצבור תוקצתה כבר בפועל במיתחם המצרני אך לא על סמך הקצאה מסלימה שתבוצע בעתיד.

10. היתרי בניה

10 (א) - אין להחיר בניה בטחח התכנית אלא על סמך תכנית מפורטת שקבלה תוקף, למעט עבודות להכשרת דרך שנקבעה בתכנים, הנעשות ע"פ תרשימי מודד מוסמך.

10 (ב) - בקטה להיתרי בניה על סמך תכנית מפורטת שקבלה תוקף, תכלול, בין השאר, את הפרטים בקשר לחומרי הבניה ולפיתוחו של השטח המתייחס, כולל סימון גובה מפלסי הבניה ומפלסי טרסות-גן, קירות חמך, גדרות ומטטחים כלפי קרקע טבעית וקרקע סופית, וכן פרטי ריצוף חוץ, רהוט חוץ, צמחיה, מחקני תברואה ומתקני עזר, מקומות חניה ופרטים אחרים הדרושים לדעת מהנדס העיר או הועדה המקומית.

10 (ג) - התרת הבניה למגורים מותנית בכך שהועדה המקומית תוודא כי עקרונות (א) ו- (ב) האמורים ברישוי לסעיף (11) להלן מתבצעים כהלכה במסגרת של תכנית סיכון כוללת, וכן כי תכנית הבינוי הכללית האמורה בסעיף 9 (א) לעיל הוגשה בקנה מידה מתאים, והיא מניחה את הדעת בקשר לקיום כל הוראות התכנית.

11. סלב ביצוע

ביצוע התכנית, בכל הנוגע לתכניות מפורטות להיתרי בניה ולבניה שתבוצע בטחח התכנית, יעשה ביילכים שטחיים כדי להבטיח:
א. רצף צמוד של פיתוח.

ב. דרגת פיתוח מתאימה ומספקת בכל סלב (ובכל סלב ביניים) בכל הנוגע לטרותי החינוך, טרותי הציבור, טרותי הרווחה והמסחר, דרכים ומערכות השתיח.

11 (א) - רצף הפיתוח

שלבי הביצוע להבטחת רצף הפיתוח הסטח יכללו את ילוטח השלבים העיקריים (שלב א', ב' ו-ג') המתוארים בחסריט, ואלה יתחלקו לשלבי-מטנה עפ"י מספרי המיתחכים 1-23 המסומנים בחסריט בתוך עיגול. סדר הקדימות של השלבים יהא עפ"י הסדר העולה של האותיות והמספרים הנ"ל.

11 (א) 1 - הסטחים המיועדים בתכנית לטרותי החינוך, לטרותי הציבור, לטרותי רווחה ומסחר ולדרכים יכללו בהתאמה בשלבי המטנה ביחד עם מתחמי המגורים שאותם עליהם לסרת.

11 (א) 2 - כלבי ביצועם של האזור המסחרי ושל הסטחים לנוטאי הכנון כלל-עירוניים יקבעו עם הזמן, בהתאם לנסיכות ולצרכים, כפי הימצא לנכון ע"י ועדות התכנון והבניה.

11 (א) 3 - ניתן יהיה לסנות את סדר הקדימות של שלבי הביניים בתוך כל אחד מכלוסה השלבים העיקריים, בהמלצת הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית, ובלבד שיוכח כי נשמרים כהלכה העקרונות (א) ו- (ב) האמורים בריטא לסעיף 11 דלעיל.

11 (ב) - הקדמת הקצאת שטחי הציבור

הסטחים המיועדים בקטר לכל מיתחם לפיתוח או לבינוי ע"י הועדה המקומית לצרכי הציבור יועמדו לרשותה למטרה זו לקראת הלב פיתוחו ובנייתו של אותו מיתחם, וזאת מבלי לגרוע מהצורך בטיכולה בהפקעת שטחים אלה כחוק, ומבלי לפתור טום גורם הנוגע בדבר מן החובה לקיים את האמור לעיל בסעיף זה.

11 (ג) - הקדמת דרכים ומערכות תרתית

טום מיתחם לא יאוכלס כדיירים בטום מוסלם סלילת דרכים המוליכות אליו ובטום יוסלמו קווי הביוב, המים והחשמל הדרוטים כדי לסרת את אותו המיתחם.

11 (ג) 1 - דרך מקשרת לירוטלים

לפני איכלוס הדירות הראטונות בשטח התכנית וכתנאי לאיכלוס דיירים בשטח התכנית, תוגט ע"י היוזמים תכנית לסס התווית דרך אשר תקשר את שטח המגורים לדרך עירונית קיימת ולשם הבטחת ביצוע אותה דרך למועד הדרוש עפ"י דריטות מהנדס העיר.

11 (ג) 2 - הקדמת תכנון מערכות תרתית

לפני הטיפול בתכניות המפורטות יט להגיס לועדה המקומית, במתכונת שתדרש על ידה בהתאם לענין, את תכנון קווי המים הראטיים, קווי הביוב הראטיים, כבל החשמל, כבל הטלפונים ומקום תכנות המיהוג.

א י ט ו ר י ם :

משרד הרים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מרחיב ומאשר.....
 מנהל תכנון מקומי: *יהושע אשכנזי*
 תכנית: *מס. 1861*
 הועדה המחוזית בשיבתה ה...
 מיום: *10.2.75*
 סין מנהל: *...*

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אשור תכנית
 הנהלת המחוזית ירושלים
 לטוב בשיבתה...
 מיום: *18.6.75*
 סין מנהל: *...*

המתכנן: צוות תכנון מטותי - טיכון ופיתוח וירושלים
 27.7.75