

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מס' 2716

שינוי מס' 1/79 לתכנית המתאר המקומית

מס' 1861-רמות

(הערות: התכנית כוללת 9 דפי הוראות גליון אחד של תשריט ו-2 גלימות נספח בנוי)

1. שם התכנית

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: "תכנית מס' 2716 שינוי מס' 1/79 לתכנית המתאר המקומית מס' 1861-רמות" (להלן התכנית) כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

וסיווגה

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) ושבעה גלימות של נספחי בינוי בק.מ. 1:500 (להלן: נספחים 1-4) המהווים יחדיו את התכנית בשלמותה.

3. מקום התכנית וגבולותיה

ירושלים - רובע מגורים רמות, בין קואורדינטות אורך 168;900 - 136;300 לכין קואורדינטות רוחב 168;300 - 135;500, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

4. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ-183.0 דונם.

5. מטרת התכנית:

מטרת התכנית היא: להשלים ולפרט חלק מתחום תכנית המתאר לרובע מגורים רמות ע"י:

- (א) תכנון מרכז אזרחי מקומי לשכונת רמות המקשר את שני רכסיה, מרכז זה יבנה לאורכה של דרך להולכי רגל מקורה בחלקה אשר תעבור בגשר מעל רח' מס' 3 ותקשר את שני חלקי הרובע.
- (ב) קביעת מקום לדרכים, דרכי שירות ופתרון סדרי החניה הנדרשים מן הפונקציות בשטח התכנון.
- (ג) קביעת שטחים למוסדות ציבור וקביעת בינוי בשטחים אלה.
- (ד) קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, מעברים להולכי רגל, ככרות פתוחות וזכויות מעבר לציבור בשטחים השונים.
- (ה) קביעת צפירות הבניה, אופן העמדת הבנינים, גובה הבנינים, התנאים לפיתוח השטח ואופי הבניה ככל אחד מן האזורים על מנת להבטיח את הפתוח והבינוי הסדיר מתוך מגמה ליצור יחידת תכנון מגובשת מבחינת הפעילויות, הקשר ביניהן והמראה הארכיטקטוני של האתר כולו.

- (ו) חלוקת השטחים לשימושיהם בכל הקומות, קביעת רוחב המעברים הציבוריים, הגישה אליהם, דרכי אספקה ומעברים לשטחי המסחר.
- (ז) קביעת שלבי ביצוע הבניה בשטח התכנית.

6. כפיפות לתכנית: על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן. וזאת בנוסף לתכנית מתאר רמות מס' 1861, וכן ההוראות הכלולות בתכנית זו.

7. בינוי: הבינוי בשטח התכנית יהיה כהתאם לנספחי הבינוי ולהוראות תכנית זו. אולם הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים בתכנית הבינוי אשר אינם משנים את האופי והאחידות הארכיטקטונית של פתרון הבינוי בכפוף לקבלת אישור מיוחד לכך מטעם הועדה המחוזית.

8. שלבי ביצוע התכנית
- (א) בנית הגשר המחבר את שני חלקי המרכז שעפ"י התכנית הוא שלב, ראשון בבנית שטחי הרצפות למסחר.
- (ב) בנית שטח הרצפות למסחר שעפ"י התכנית תבוצע בהקבלה לשלב איכלוס רובע המגורים רמות; לא תותר בנית שטחי רצפות למסחר מעבר לנדרש מצורכי גודל האוכלוסיה שברובע המגורים ברמות בכל שלב ושלב.
- (ג) כל שטח רצפה למסחר נוסף על 8000 מ"ר המאושרים עפ"י תכנית המתאר לרמות ובכלל זה פונקציות שאינם חלק מהמסחר השוטף לצרכי רובע המגורים רמות יוקפא והוא טעון הפשרה מיוחדת של הועדה המקומית לתכנון ולבניה והועדה המחוזית לתכנון ולבניה

9. אזור מגורים 2.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים ויחולו עליו הוראות תכנית המתאר המקומית פרט לשטח הרצפות לבניה, וגובה הבנינים שיהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים כדלהלן:

(א) טבלת שטחי בניה

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה ממוצע בכל הקומות הבנינים	גובה	אחוזי בניה מוצעים
21	6,500	7,800	ע+3	120%
22	5,600	6,700	ע+3	120%
סה"כ	12,100	14,500		120%

(ב) אזור מגורים עם זכות מעבר לציבור: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כחולים וירוקים לסירוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר לרשות הרכיב. לא יורשה לגדור אותו, לחסמו או להניח עליו חפצים ועצמים כל שהם. האחזקה והניקוי של המעברים תעשה ע"י דיירי הבנינים הגובלים במעברים אלו.

בגובה של 3.60 מטר מעל מפלס המעבר וכן מתחת למפלס המעבר תותר בנית מקלטים, חניה או כל שימוש אחר המותר על פי תכנית המתאר וזאת בתנאי שלא יהוו הפרעה למעבר הולכי רגל.

(ג) תנאי מוקדם להתרת בניה ולביצוע עבודות הטעונות היתר הוא שתרשם לגבי אזור מגורים עם זכות מעבר לציבור הערת אזהרה עפ"י תקנות המקרקעין מטעם יו"ר הועדה המקומית בדבר זיקת הנאה כלתי מוגבלת בזמן ובשימוש להבטחת מעבר כנ"ל להולכי רגל כלשהם ללא שום הגבלה.

(ד) האחזקה הניקיון וכיו"ב באזור מגורים עם זכות מעבר לציבור תחול על בעלי הדירות במגרשים ו-21 ו-22.

(ה) על מנת להבטיח את כבצוע האמור בסעיפים דלעיל על בעלי זכות החכירה של הקרקע להקים או לדאוג לכך שתוקם לצורך זה חברת אחזקה מיוחדת אשר תהא רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות ועם קבלני משנה (כפי שחברת האחזקה תמצא לנכון).

10. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשהיט בצבע אפור יהווה אזור למרכז מקומי למסחר ומגורים במשולב, ויחולו עליו ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים, פרט לשטחי הבניה וגובה הבנינים שיהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים להלן:

(א) טבלת שטחי בניה

מספר קומות	שטח רצפות לבניה למסחר	שטח רצפות לבניה למגורים	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
3+מסחר	900	2160	1800	31
3+מסחר	780	2160	1800	32
3+מסחר	780	2160	1800	33
2:מסחר+אחסנה	2550	-	1700	34
	800	-	-	הגשר
3 מסחר+אחסנה	3250	-	1500	35
3+מסחר	570	1260	1000	36
3+מסחר	570	1260	1000	37
3+מסחר	570	1260	1000	38
	10,770	10,260	11,600	סה"כ

- (ב) במגרשים מס' 31, 32, 33, 36, 37, 38 חותר הקמת שטחים למסחר בקומת העמודים לאורך המעבר הציבורי להולכי רגל. האחזקה והנקיון וכיו"ב של המעברים הציבוריים יחולו על בעלי הדירות והעסקים במגרשים אלו.
- (ג) על מנת להבטיח את בצוע האמור בסעיף (ב) על בעלי זכות החכירה של הקרקע להקים או לדאוג לכך שתוקם לצורך זה חכרת אחזקה מיוחדת אשר תהא רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות והעסקים ועם קבלני משנה כפי שחברת האחזקה תמצא לנכון.
- (ד) בשטחים המיועדים למסחר יותר קו בנין "0" בצמוד למעבר הציבורי להולכי רגל ולדרכי השמות, ובכפוף לנספח הבנוי.
- (ה) במגרשים מס' 31; 32; 33; 36; 37; 38 לא יעלה גובה המבנים על 3 קומות מגורים מעל קומה מסחרית, מעל פני הקרקע הסופיים. גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 4.20 מטר. במגרשים בהם הפרש הגובה מן הקרקע הטבעית לקרקע הסופית מאפשר בניית מרתפים, תותר בניית מרתפים לשימוש מסחרי.
- (ו) במגרשים הנ"ל לא תותר בניה ושימוש למגורים בקומת העמודים ו/או בצמוד למעבר הולכי הרגל הציבורי.
- (ז) במגרש מס' 34 תותר בניית שתי קומות מסחריות מעל קומת אספקה ואחסנה. מעל דרך השרות הצמודה למגרש זה המסומנת בתשריט בשטח מסחרי מעל דרך מס' 34א תותר בניה, כהמשך לבניה בחלקה זו. בגובה שלא יפחת מ 3.60 מטר מעל למפלס הדרך ובתנאי שלא תגרע זכות המעבר לצבור לרכב על דרך השרות וכן זכות המעבר הציבורי להולכי רגל מתחנת האוטובוס שעל כביש השרות אל המעבר הציבורי להולכי רגל בככר המסומנת במפלס 735.60 מ' בנספחי הבינוי. כן תשמר זכות המעבר לצבור להולכי רגל כהמשך המעבר הצבור אל הגשר. הבניה תהיה כפופה למפורט בנספחי הבינוי 1-3 וכן לסעיפים 9 (ג), 10 (ב) ו-10 (ד) לעיל.
- (ח) במגרש מס' 35 תותר בניית שלוש קומות מסחריות מעל קומת אספקה ואחסנה. מעל דרך השרות הצמודה למגרש זה המסומנת בתשריט כשטח מסחרי מעל דרך מס' 35 א' תותר בניה, כהמשך לבניה בחלקה זו. בגובה שלא יפחת מ 3.60 מ' מעל מפלס הדרך ובתנאי שלא תגרע זכות המעבר לצבור לרכב על דרך השרות וכן זכות המעבר הציבורי להולכי רגל מתחנת האוטובוס שעל כביש השרות אל המעבר הצבור להולכי רגל. כן תשמר זכות המעבר לצבור להולכי רגל מן הגשר אל המעבר הציבורי להולכי רגל.
- הבניה תהיה כפופה למפורט בנספחי הבינוי 1-3 וכן לסעיפים 9 (ג), 10 (ב) ו-10 (ד) לעיל.

(ט) בבקשות להיתרי בניה שבאזור המסחרי יש לכלול בתי שימוש ציבוריים.

11. גשר מסחרי מעל דרך מס' 3 - "הגשר"

בשטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים אדומים ואפורים לסירוגין והמסומן "הגשר" תותר בניה מעל הדרך מס' 3 ודרכי השירות הצמודות אליה.

(א) בגבול השטח המיועד לבניה מסחרית מעל הדרך תותר בניית גשר בגובה שלא יפחת מ-20. 5 מטר מעל הנקודה הגבוהה ביותר על פני דרך מס' 3, בשתי הקומות. המעבר הצבורי להולכי רגל הסמוך למגרשים 33 ו-36 יחובר דרך הגשר מעל לכביש מס' 3 במעבר צבורי להולכי רגל אשר עליו יחולו הוראות זכויות לציבור שבסעיף 9 (ב) לעיל. במפלס התחתון תותר בניית המעבר הציבורי להולכי הרגל וכן שטחים לציבור, ו/או למסחר ומשדדים משני צידיו, של המעבר. במפלס העליון תותר בניית דרך לתנועה מוטורית כמעבר בין שטחי החניה. כן תותר במפלס זה בניית שטח למשרדים ציבוריים ו/או למסחר ומשרדים לצידה האחד של הדרך. בשטחים אלו תותר הבניה המסחרית ו/או הציבורית. בתנאי שלא יפגעו בזכויות הציבור למעבר הולכי רגל ומכוניות פרטיות על הדרך.

12. שטח מסחרי לתכנון בעתיד (מגרשים 39 ; 40)

(א) השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים כתומים ואפורים לסירוגין יהוו שטח מסחרי לתכנון בעתיד. לא תותר בניה על שטחים אלו אלא לאחר הפקדת תכניות מפורטות.

(ב) כשלב ביניים ישמשו מגרשים 39 ו-40 כשטחי חניה לשטחים המסחריים שעל פי תכנית זאת. תנאי מוקדם להפקדת תכנית מפורטת למגרשים 39 ו-40 הוא מציאת פתרון לחניה לכל השטחים שבתחום התכנית על פי תקן החניה של עיריית ירושלים.

13. שטחים לבניני ציבור:

השטחים של מגרשים מס' 1, 2, 3, 4, 5, 6. בטטח כולל של כ-56,000 דונם, הצבועים בתשריט בצבע חום המוחכם בקו חום כהה יהוו שטחים להקמת בניני ציבור ויחולו עליהם הוראות תכנית מתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים לבניני ציבור. השימושים בהם יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:-

(א) טבלת השטחים לבניני ציבור ושימושיהם:

השימוש	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש
בניין מקיף	17,500	1
בניין מקיף	24,100	2
ספריה ציבורית	1,100	3
מתנ"ס	1,400	4
בריכת שחיה	900	5
בניין יסודי	9,000	6
	56,000	סה"כ

(ב) הבנינים שייכנו בשטחים אלו הם חלק בלתי נפרד מן התכנון הכולל וייכנו בהתאם לנספחי הבנוי.

(ג) בתחום מגרש מס' 3 המועד לבי"ס מקיף ממלכתי דתי יכלל בית הכנסת לשימוש הדיירים שבתחום שטח חכנית זו.

14. שטח למקומות מיוחדים (מוסד).

שטחים מס' 51, 52, 53 בשטח כולל של כ-5,300 הצבועים בתשריט כתום מותחם בקו חום יהיו שטחים להקמת מוסדות ויחולו עליהם הוראות חכנית מתאר מקומית ירושלים לגבי שטחים לבניני צבדור.

השימוש בהם יהיה כמפורט בטבלא שלהלן: -

א. טבלת השטחים למקומות מיוחדים (מוסד).

מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	השימוש
51	3,000	מרכזת טלפונים
52	1,100	קופת חולים
53	1,200	תחנת מגן דוד אדום
סה"כ	5,300 מ"ר	

ב. בתחום מגרש מס' 52 המיועד לקופת חולים תשמר זכות המעבר לציבור בקומת העמודים מן הכביש אל הככר.

ג. הבנינים שייכנו בשטחים אלו הם חלק בלתי נפרד מן התכנון הכולל וייכנו בהתאם לנספחי הבנוי.

15. שטח צבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח. על שטח זה תחולנה ההוראות של חכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים ציבוריים פתוחים. השטח הציבורי הפתוח יפותח ע"י היזמים עד לפרטיו האחרונים, בד כבד עם ביצוע הבניה בשטח, ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

16. מעבר ציבורי להולכי רגל:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק כהה על רקע ירוק ישמש כמפלס הקרקע כמעבר הולכי רגל ברשות הרבים. לא יורשה לגדור אותו, לחוסמו, או להניח עליו חפצים ועצמים כל שהם.

מעל המעבר הסמוך לחלקות מס' 2; 5; 6; 8; 31; 32; 33; 36; 37; 38 תותר בניה בגובה שלא יפחת מ 3.60 מ' מעל למפלס המעבר. וברוחב שלא יעלה על 5.40 מגבולות המגרשים הבניה ואמורה תהיה כפופה למפורט בנספחי הבינוי. בשטחי המעבר הצבורי לעיל תותר בנית עמודים לתמיכת הבניינים מעליו, וזאת בתנאי שלא יגרע מזכויות המעבר לצבור.

17. דרכים וחניה:

תואי הדרכים, רוחבן, שטחי החניה ומספר מקומות החניה יהיו כמצוין בתשריט ובנספח החניה והתנועה נספח מס' 4 אשר אושר ע"י נציג שר התחבורה בוועדה המחוזית.

(א) החניה בתחומי התכנית תהיה בהתאם לתקן החניה המאושר של עיריית ירושלים ובהתאם לשימושים השונים בכל שטחי הכנוי המוצע. לא תאושר בניה כשטח התכנית אלא אם הוקצו מקומות החניה לכל השימושים כנדרש.

(ב) תורשה גישה חופשית לכלי רכב ציבוריים ולרכב אספקה במגרשי החניה הפרטיים. לא יורשו לגדור אותם או להציב בהם מחסומים.

18. שטח לחניה ציבורית בצמוד דרך ציבורית; השטחים הצבועים אדום ומקווקוים בקווקו אלכסוני מצולב שחור יהוו שטח לחניה ציבורית בצמוד דרך ציבורית

19. פיתוח השטח:

(א) לצורך שמירת אחידות הפיתוח של שטח המרכז הרובעי כולו תוכן תכנית פיתוח כללית אשר תהווה השלמה לתכנית זו וחלק ממנה ותהווה הנחיה לתכניות הפיתוח המפורטות שיוגשו כנפרד לכל חלקה, כתנאי להוצאת רשיון בניה עליהן.

(ב) לצורך השלמת פיתוח השטח יוגשו תכניות פיתוח לכל אחד מן המגרשים כנפרד אשר יכללו את מקום הקירות התומכים ופרטי עיצוב של הגדרות - אם יידרשו, מעברי הולכי הרגל והככרות, מדרגות ורמפות, ריהוט הרחוב, סוגי הריצוף החומרים השונים והצמחיה המתוכננים, חצרות המשק, סדרי פינוי אשפה, מבני עזר, חניות ודרכי גישה ומערכת הניקוז ממי גשם; השלמת ביצוע כל האמור לעיל היא תנאי להוצאת תעודת גמר לבניינים.

(ג) לא תותר הקמת גדרות בין המבנים או בין שטחי הקרקע המיועדים לשימושים השונים. הוועדה המקומית תתיר הקמת גדרות רק אם שוכנעה כי קיים צורך בהקמתן ואישורן יהיה כפוף לתכניות הפיתוח דלעיל.

- (ד) השלוט, הספסלים, רהיטי הרחוב, גופי התאורה וכד' יתוכננו באופן אחיד בכל שטח התכנית ע"י מתכנן אחד בתאום עם מהנדס העיר.
- (ה) תחנות (טרנספורמציה) מתוג כתחומי שטח התכנית ימוקמו במבנים מיוחדים בצמוד למבנים או בתוכם, כחלק מהם, בכפוף להוראות ודרישות חברת החשמל. מבנים אלו יפורטו בתכניות הבנוי והכניה המפורטות שתוגשנה לאישור הועדה.
- (ו) קווי תשתית מכל סוג שהוא לרבות קוי אספקת חשמל ו/או טלפון יהיו תת-קרקעיים. לא תותר הקמת קוי אספקה עיליים מכל סוג שהוא.
- (ז) יקבעו מראש מקומם של מזגני אויר, ארובות עשן, מתקני אורור, דודי שמש, מסתורי כביסה, אנטנת טלוויזיה והפעולות הנדרשות על מנת למנוע התקנתם במקומות אחרים מאלו שהוקצו לכך, בבקשות להיתרי הבניה.
- (ח) קירות החוץ של כל הבנינים שיוקמו בכל שטח התכנית יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת (חלטיש). עמודים הניצבים ברשות הרבים יצופו אבן טבעית מסותתת. עמודים הניצבים ברשות הרבים וכן חזיתות הרחוב המסחרי המקורה יצופו באבן טבעית.

20. ה פ ק ע ה:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, דרכים ציבוריות, יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, הפקעה שתעשה על ידי העברת המקרקעין על שם עיריית ירושלים בהסכמת הבעלים ובלכד שיחילו לגבות את ההוראות האמורות בפרק ח' לחוק בגין דינם של מקרקעין לצורכי ציבור שהופקעו או נרכשו לצורך זה על פי תכנית.

היוזם: משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
20-06-1980

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר. מטעם התכנית נל עוד לא הוקצה הכסף וההוצאות שיש להם. מטעם מנכ"ל בניין ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בטעמו הפרט ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל הנהגה של משרד הבינוי והשיכון.

למען הסר ספק משרד הבינוי והשיכון אינו יוצא על ידינו הסכם בגין השטח הנלווה לתכנית, אין בזה חתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או קבלתנו על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על ידי זכויות כלפינו בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכוח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק, מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
תאריך: _____

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

המתכנן: משרד הבינוי והשיכון - אגף תכנון והנדסה, צורת התכנון.

א. קולקר ע. קולקר

רח' ד' 23 הקריה ח"א.

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק ההכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הקדמת תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה ביום 12/1/79
להפקיד תכנית זו שמספרה 221
ספנקיל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק ההכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אשור תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה ביום 9.1.82
לאשר תכנית זו שמספרה 2216
ספנקיל תכנון יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
תכנית חנון עיר מס' 22116
החליטה בישיבתה ביום 15.4.80
להסליף על אשור התכנית הנ"ל להפקיד
לפי החוקים הכרוכים בדרך
ספנקיל תכנון

האגף לתכנון והנדסה
צוות התכנון

תאריך: 20/6/80