

12
התכנית כוללת 12
דפי הוראות גיליון
אחד של תשריט נ.ו.
גלגלות נכסיה בנוי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3096 א'

שינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 3096

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3096 א', שינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 3096 (להלן - "התכנית").

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב, (להלן - "הוראות התכנית"), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן - "התשריט") וגיליון אחד של נספח בינוי לקיר תמך לאורך כביש גולדה מאיר.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-29 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת רמות, השטח שמדרום לצומת כביש גולדה מאיר ורח' צונדק.

מתחם ה-1 שעל פי תכנית מספר 3096 שטח בין קואורדינטות אורך 135.200 - 135.525 וקואורדינטות רוחב 169.125 - 169.375. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי ייעוד שטח המיועד למלונאות ולנופש:

- (1) לאזור מגורים 5 מיוחד.
- (2) לשטח פתוח ציבורי.
- (3) לשטח לבניני ציבור.

(ב) שינוי ייעוד שטח משטח פתוח פרטי ל-:

- (1) לאזור מגורים 5 מיוחד.
- (2) לשטח לבניני ציבור.
- (3) לשטח פתוח ציבורי.

(ג) קביעת הוראות בינוי, כולל: שטח בניה מירבי, גובה בניה מירבי של הבניינים, סוג האבן, גגות וכיוצא באלה וקביעת קווי בנין.

(ד) בטול דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות ומעברים צבוריים להולכי רגל.

(ה) בטול זכות מעבר לביוב שעל פי תכנית מס' 3096 וקביעת הוראות בגין העתקתו.

(ו) קביעת שטח לתחנת טרנספורמציה.

(ז) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים (להלן - "תכנית המיתאר"), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3096 א' זו.

8. הקלה: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק התכנון והבניה ועל פי סעיף 63(7) לחוק) כי זכויות הבניה שעל פי התכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת. כל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה ושטחי בניה, או הגדלת מספר יחידות הדיור, או בניה על עמודים, שלא בהתאם לתכנית, תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לחקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). כל עוד לא נאמר אחרת, וההוראות אינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 5 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) מספר יחידות הדיור במגרש: מספר יחידות הדיור המירבי שיותר בכל מגרש הוא שחיים, למעט במגרשים חדשים מספר 19 ו-31 שבהם חוות יחידת דיור אחת בלבד, בכל מגרש.

(ב) בבית דו-משפחתי תוגש בקשה אחת להיתר בניה על-ידי שני בעלי יחידות הדיור. התכנית תערך על-ידי אדריכל אחד. בתנאי ההיתר ירשם שהבניה תבוצע בו-זמנית בשתי יחידות הדיור (הפרת תנאי זה תבטל את ההיתר).

(ג) שטחי בניה מירביים:

(1) סך-כל שטח הבניה המירבי בכל מגרש הוא 300 מ"ר למעט מגרשים חדשים מספר 19 ו-31, ששטח הבניה המירבי בהם הוא 180 מ"ר.

(2) סה"כ שטחי הבניה המירביים כוללים כל בניה שבתחום קוי הבנין, כולל מרפסות מקורות, חדר הסקה, חדרי מדרגות וכיוצא באלה, למעט מרתף בשטח 20 מ"ר, כאמור להלן, ולמעט שטחים בחלל גג הרעפים שגבהם קטן מ-2.20 מטר. בחישוב שטחי הבניה יחושב שטח המדרגות הפנימיות פעם אחת.

(ד) מרתף וקירות מסד:

(1) יותר מרתף בתנאים הבאים:

- א. המרתף לא יחרוג מתחום מעטפת הבנין.
- ב. שום חלק של המרתף לא יבלוט יותר מ-120 ס"מ מעל לפני הקרקע הסופיים הסמוכים.
- ג. גובה המרתף לא יעלה על 220 ס"מ.
- ד. המרתף לא ייועד למגורים.

(2) גובה קירות מסד לא יעלה על 150 ס"מ. הגובה יימדד ממפלס פני הקרקע הסופיים עד למפלס רצפת המגורים הסמוכה, על-גבי הקיר החיצוני, בכל נקודה ונקודה לאורך הקף הבנין.

(ה) קומת עמודים:

לא תותר קומת עמודים.

(ו) קוי הבנין:

קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ז) חניה:

(1) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנינים שיוקמו בשטח.

- (2) בכל המגרשים החדשים החניה תהיה במרווח הקדמי, למעט במגרש 23, שבו תותר בניית החניה בכל מקום במגרש, כפוף לאישור העיריה.
- (3) במגרש חדש שמספרו 23 יהיו בתחום המגרש 2 מקומות חניה מקורים לכל יחידת דיור. תקרת החניה תשולב בפתוח השטח. שטח החניה הכולל לא יעלה על 25 מ"ר לכל יחידת דיור. גובה תקרת החניה לא יעלה על 2.20 מטר.
- (4) במגרשים חדשים שמספריהם 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, יהיו בתחום המגרש 2 מקומות חניה מקורים לכל יחידת דיור. הכניסה לחניה תהיה משולבת בקיר התומך הקדמי ותקרת החניה תשולב בפתוח השטח. רוחב פתח הכניסה לחניה לא יעלה על 4.00 מטר. שטח החניה לא יעלה על 25 מ"ר, לכל יחידת דיור. גובה תקרת החניה לא יעלה על 2.20 מטר.
- (5) ביתר המגרשים יהיה בתחום המגרש מקום חניה אחד לכל יחידת דיור. יותר לקרות את החניה בסככה קלה הנתמכת על עמודים בלבד. שטח הסככה לא יעלה על 15 מטרים רבועים. גובה הסככה כפי שיימדד מבפנים לא יעלה על 2.20 מטר. מקום חניה נוסף לכל יחידת דיור יהיה בתחום הדרך הציבורית.
- (6) תכנית החניה המקורה תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

(ח) גגות:

גגות: גגות הבנינים יהיו גגות רעפים. שפועי הגגות יהיו בין 25 מעלות לבין 32 מעלות.

(ט) גובה הבנינים ומספר הקומות:

(1) גובה הבנין המירבי יהיה 9.0 מטר ממפלס רצפת המגורים התחתונה בבנין ועד שיא גג הרעפים. (ראה סעיף ט 3) להלן).

(2) מספר הקומות המירבי - שתי קומות וגג רעפים. יותר שמוש למגורים בחלל הגג, בכפוף לאמור בסעיף 10(ג) לעיל.

(3) מפלס רצפת המגורים התחתונה בבנין יהיה בין שני המפלסים הרשומים בתשריט, בתחום המגרש, בתוך מסגרת. במגרשים בהם צוינו שני זוגות מפלסים כנ"ל מתייחס כל זוג מפלסים ליחידת דירור אחת בבנין, בהתאמה.

(4) מפלסי הכבישים המתוכננים מצויינים בתשריט במספר נקודות. מפלסים אלה מבוססים על תכנון מוקדם. בתכנון סופי של הכבישים תתאפשר סטיה במפלסים של 1.00 מטר מעלה או מטה. בהתאם לכך, ישונו מפלסי הרצפה ומפלסי גובה הבנין המותרים במגרשים הסמוכים לנקודות בכביש שמפלסן השתנה - באותו שיעור.

(י) קולטי שמש על הגג:

(1) תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים יוסתרו ויהיו בחלל גג הרעפים.

(2) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר לעת החרת הבניה.

(יא) מתקני הוצאת אשפה:

(1) מתקני אשפה ציבוריים ימוקמו בשקעים מקורים בתוך קירות התמך של מגרשים מספר 16, 20, 24, 26, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על-ידי מגישי התכנית.

- (2) הגישה אל מיכלי האשפה תהיה מן הדרכים בלבד.
- (3) במגרש שבו נכלל מתקן אשפה, ייקבעו מימדיו ומיקומו של המתקן במסגרת היתר הבניה, ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(יב) מיכלי גז:

מיכלי הגז יוסתרו. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר, ויהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(יג) גדרות וקירות תומכים:

- (1) הגדרות וקירות התמך בתוך השכונה יצופו באבן טבעית - כדוגמת הקירות בשכונת "בנה ביתך" הסמוכה (שעל פי תכנית מספר 2644).
- (2) המעקות יהיו המשך לקיר התמך או מעקות ברזל.

(יד) ארובות:

לא תותרנה ארובות גלויות מעל מפלס הגג אלא אם כן תצופנה אבן בהתאם לחזיתות. גובה הארובה יהיה לא יותר מ-1.50 מטר מעל שיא גג הרעפים.

(טו) הסקה:

נקבע בזאת כי אסורה הסקה בעץ בשטח התכנית.

(טז) קווי תשתית תת-קרקעית ציבורית:

יותר מעבר תשתית תת-קרקעית ציבורית בשטחי המגרשים - קוי מים, ביוב ונקוז, חשמל, טלפון, אנטנה וכיוצא באלה.

(יז) קירות חיצוניים:

כל הקירות החיצוניים של הבנינים, העמודים והארובות יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותחת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סתות, אסורה.

(יח) שלבי בצווע ותנאים למתן היתרי בניה:

- (1) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה, הוא הגשת תכנון מפורט של כל מערכת הכבישים, ושל הקיר התומך לאורך רח' גולדה מאיר, כולל פתוח גנני, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לאשור אגף הדרכים.

(2) מגישי התכנית יבצעו על-ידם ועל חשבונם את כל מערכת הכבישים ואת קיר התמך לאורך כביש גולדה מאיר, וכתנאי למתן היתר בניה יפקידו ערבות בגובה ערך העבודה, שתשוחרר לאחר סיום כל העבודה בשטח.

(3) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית גינון ופיתוח לשטחים הפתוחים הציבוריים ולמעברים להולכי רגל.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את הגינון והמעברים הציבוריים, לפי הנחיות והוראות מנהל המחלקה לשיפור פני העיר ויתנו על כך התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה לעת מתן היתר בניה.

(4) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה במגרשים חדשים 13 ו-14 הוא העתקת קו הביוב העירוני הקיים על-ידי מגישי התכנית ועל-חשבונם, בפיקוח אגף הביוב. זכות המעבר לביוב המאושרת בתכנית מס' 3096 תבוטל עם העתקת הביוב.

(5) שפכי עפר:

לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בנין, אלא בכפוף לכך שמגישי התכנית, בעלי ההיתר וקבלן העבודות, יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך ע"י הרשות המוסמכת, ושתינתן על כך ערבות כספית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס העיר. באם יש צורך בבנית קיר תמך, יבנה קיר התמך קודם התחלת עבודות הבניה הסמוכות אליו. הוראה זו תהא תנאי מתנאי היתר לביצוע החפירה ו/או הבניה.

(6) תנאי מתנאי ההיתר בכל אחד מן המגרשים 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, יהיה השלמת קיר תמך לכוון כביש גולדה מאיר באותו מגרש (ראה גם סעיף 11(ג) להלן).

(7) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה במגרשים 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, הוא מציאת פתרון במסגרת התכנון המפורט להפחתת מפלס הרעש בבנינים, באישור היחידה לאיכות הסביבה.

8) תימנע עקירת עצים שאין חובה לעקורם. העצים הקיימים במגרש יסומנו בבקשה להיתר הבניה במקרה של עקירת עצים, ינטעו עצים חדשים באותו מספר. הכל באישור אגף הגננות במח' לשיפור פני העיר.

9) תנאי מתנאי ההיתר בכל אחד מן המגרשים 15, 16, 17, 27, 28, 29, יהיה גדור, שטח וחורשה לשימור שבתחום המגרש, וראה גם סעיף 16(ד) להלן.

10) תנאי לקבלת היתרי בניה בכל שטח התכנית יהיה השלמת בצוע צומת הכניסה הראשי לשכונה.

11. קיר תמך לאורך כביש גולדה מאיר:

(א) גובה הקיר לאורך הכביש והחתך האופייני נקבעו בנספח מספר 1. מפלסי ראש הקיר בתשריט הם מירביים. תותר סטייה ממפלסים אלו כלפי מטה.

(ב) הקיר יצופה אבן מסותחת. הקיר כולו ייבנה מאבן בעבוד אֶחָיד. תותר בנית הקיר מאלמנטים טרומיים המצופים באבן מלבנית מסותחת חלטיש.

(ג) תותר בנית הקיר בשלבים בלתי תלויים זה בזה על פי המצוין בנספח מספר 1.

(ד) מעל לקיר התמך לכוון כביש גולדה מאיר, בין ראש הקיר לבין הבנין, תותר בנית קירות תמך נוספים בתנאים הבאים:

- 1) קירות התמך הנוספים ייבנו לפי הוראות הבניה בסעיף 10(יג) לעיל.
- 2) הקירות הנוספים לא יהיו במרחק הקטן מ-2.00 מטר או העולה על 5.00 מטר מראש קיר התמך.

12. שטח לבניני ציבור:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה, הוא שטח לבניני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור.
- (ב) השטח מיועד לבית כנסת שכונתי בגודל שלא יעלה על 300 מ"ר ולגן ילדים.
- (ג) על מבני הציבור יחולו הגבלות הגובה וחומר הבניה של אזור המגורים.
- (ד) קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ה) הגישה לבניני הציבור במגרש חדש מספר 33 תהיה מהדרך שבתחום אזור המגורים נשוא תכנית זו ולא דרך משעול הקורטם.

13. שטח פתוח ציבורי:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים (ראה סעיף 10(יח) 3), לעיל).

14. דרכים:

תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים ציבוריות חדשות. (ראה סעיפים 10(יח) 1), 10(יח) 2), לעיל).
- (ג) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומקווקו בקוים שחורים הוא מעבר צבורי להולכי רגל. (ראה סעיף 10(יח) 3), לעיל).
- (ד) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

15. תחנת טרנספורמציה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ומותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה.

16. שטח חורשה לשימור:

השטח בתשריט המקווקו בקוים ירוקים אלכסוניים על רקע הייעוד, ומותחם בקו ירוק, הינו שטח חורשה לשימור וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) ישמרו פני הקרקע והצמחיה הקיימים.
- (ב) לא תותר עקירת עצים וצמחים אחרים. לא תותרנה עבודות עפר.
- (ג) תותר בניית גדרות בגבולות המגרשים בתוך שטח החורשה לשמור.
- (ד) שטח החורשה לשימור יגודר לפני תחילת העבודות במגרשים הכלולים בשטח זה (ראה סעיף 10(יח) 9), לעיל.

17. אנטנה מרכזית לרדיו ולטלוויזיה:

המקומות המסומנים בתשריט במשולש שחור מיועדים לאנטנות מרכזיות. לא יותר להקים אנטנה נוספת כלשהיא.

מתקני אנטנה מרכזית ותרנים יוקמו במגרשים 34, 36, (במקומות המסומנים בתשריט). המתקנים יגודרו.

18. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

19. ביצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רשום. התכנית תועבר לביצוע בספרי האחוזת על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

20. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן קז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו שני עותקים של התכנית, בחתימת יו"ר הוועדה המחייבת, ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

21. היטל השבחה:

(א) נושא מס השבחה ייבחן ויוכרע בהתאם להוראת החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, אח כל עבודות התשתית לרבות: קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - "עבודות תשתית"), המצויים בתוך תחומי המקרקעין או בסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבוננו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תח-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין.

לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מחויבת לשויות התכנון המוסמכות. תתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו השכם מתא 2 בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל ענין בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל תנאי חוק התכנון והבניה. לנען הסך ספק מובהק במיני חתימה או ייעוץ על ידינו הסרב בנין השטח הכלול בתכנית זו, ונחתנו על התכנית הבה או הוראת בקיום חשבונו על ייתור על זכותנו לעסקי בנין הפרתו ע"י מי שרשם בארץ זכויות כלשהן בשטח הנ"ל על כל זכות אחרת העומדת לזכות האדם האמור העפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק במקומות מובט תכנונית.

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

3.7.89 תאריך

סגן מנהל מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

רמות ארזים
חברה לבנין והשקעות בע"מ

[Handwritten signature]

חתימת המחכנן:

מ. לזמברוזו - ג. היימן
אדריכלים

[Handwritten signature]

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תכנית מס' 3096
החליטה בשיבתה מיום 27.11.88
להמליץ על אשור התכנית הנ"ל
למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בד"ר

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אשור תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
19 MAR 1989
החליטה בשיבתה מיום 27.11.88
לאשר תכנית זו שמס' 3096
סמנכ"ל תכנון

תאריך: