

3136 ט' 15

התכנית כוללת 6
דפי הוראות גליון
אחר של תשריט ה-1
גלגלות נספח בנוי

מרחב הכינון מקומי לירושלים
תכנית מס' 3136 ב'
שנת 1984 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שנת מס' 1786 לתכנית מתאר מס' 1841 (למחוז)
שנת מס' 1488 לתכנית מס' 3136

11. שם התכנית: תכנית נ"ו תיקרא תכנית מס' 3136 ב' שנוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים שנוי מס' 1786 לתכנית מתאר מס' 1841 (למחוז) ושנוי מס' 1786 לתכנית מס' 3136 (להלן: התכנית).

12. מטמכו התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בנוי למגרשים 2:1 הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך מטמכו התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

13. גבולות התכנית: הקו החסול בתכנית הוא גבול התכנית.

14. שטח התכנית: 24 דונם.

15. מקח התכנית: ירושלים, שכונת רמות, מגרש 18, על פי תכנית 3136, רח' יצחק מירסקי, שטח בין קואורדינטות אורך 168425 - 168625 ובין קואורדינטות רוחב 136500 - 136725 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

16. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח למוסד לאזור מגורים 2 וחלית מסחרית, לשטח לבנין ציבורי, לשמורת טבע ולשטח ציבורי פתוח.
(ב) קביעת בנוי והוראות בניה בשטח וקביעת קווי בנין.
(ג) קביעת השימושים בשטח ל: מוסד חינוכי, בית-כנסת, מדפאה ומכוון.
(ד) התווית דרכים חדשות, בטול דרכים קיימות או מאושרות והתווית מעבר ציבורי להולכי רגל.
(ה) חלוקה חדשה.

17. ברופות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לימיה וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3136 ב' זו.

8. הוראות התכנית - ההוראות של התכנית - מצטרפות מכל האמור ומכל המפורט בה בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבנייה (להוציא פרטי הקע שעליה נעדר התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) במקרה ואינו עלה בקנה אחד - הלוח בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2 - השטח הצבוע בתשריט וצבוע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט אחוזי הבניה וכן ההוראות הבאות:

- (א) לא יוצא היתר בניה למגרש אלא בהתאם לנספח בניה מס' 1 באזור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.
- (ב) סה"כ שטחי הבניה למגורים הם 4500 מ"ר.
- (ג) הוראות בניה
 - (1) חזיתותיהם הראשיות של בניני המגורים תהיינה מופנות כלפי קבוץ פנימי מס' 7 בלבד.
 - (2) מספר הקומות הכולל לא יעלה על 4 קומות.
 - (3) פתרונות הסוכה לכל דירה יסומנו בחלק מהבקשה להיתרי בניה.
 - (4) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים על רקע הם שטחים עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.
 - (ד) חומר הבניה יהא אבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הפניה באופן נסובה חלקה (ללא סתתת) אסורה.
 - (ה) ראה סעיף 11(ב) להלן.
- (ו) חזית מסחרית.

- (1) החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (2) בונה החנויות כאמור לעיל יבצע על ידו ועל חשבונו את מפרץ החניה בהתאם לנספח מס' 1 בד בבד עם בנית החנויות.
- (3) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם לחוק עזר לירושלים שילוט התש"מ - 1980.

10. שטח למוסד - השטח הצבוע בתשריט וצבוע כתום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) (1) הבניה במגרש חדש מס' 2 תהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובשטח כולל של 8507 מ"ר.
- (2) על המגרש יוקמו: מוסד חינוכי, בית כנסת, מרפאה ומקווה.
- (3) גובה הבנינים יתיחס (ללא מרתפים) לקו קרקע סופי סמוך ולא יעלה על 3 קומות. גובה בית הכנסת לא יעלה על 4 קומות.
- (4) על מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש מס' 2 יחולו ההוראות שבסעיף 11 להלן.

- (5) על מגרש מס' 2 תותר בניית מספר בניינים ללא צורך בחלוקת משנה של המגרש.
- (6) שטח מינימלי של הרחבה בחזית בית הכנסת יהיה 300 מ"ר. (תותר בניית מרתפים מתחתה בתנאי שיהיו במגבלת קו הבנין).
- (7) הרחבה המרכזית שבין תלמוד התורה למרפאה תגובו בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (8) גובה עבודות הפיתוח כאמור לעיל יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר הבנייה.
- (9) חומת הבנייה הוא אבן טיבעית. מרובעת מסותמת. הבנייה באבן נסורה חלקה (ללא פיתוח) אסורה.
- (10) דאה הוראות לעיפים 11 (ב), 15 (ג) להלן.

- (א) (1) על מגרש חדש מס' 3 יוקם מוסד חינוכי.
- (2) השימוש יקבע לעת החרת הבנייה.
- (3) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בנ"י הועדה המחוזית.
- (4) גובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות מקו קרקע סופי סמוך (לא כולל מרתפים).
- (5) תכנית הקרקע לא תעלה על 60% וסה"כ אחוזי הבניה לא יעלה על 150%. למעט מקלטים תקניים.

- (ג) (1) על מגרש חדש מס' 4 יוקם מוסד חינוכי.
- (2) השימוש יקבע לעת החרת הבנייה.
- (3) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בנ"י הועדה המחוזית.
- (4) גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות מקו קרקע סופי סמוך (לא כולל מרתפים).
- (5) תכנית הבניה לא תעלה על 60% וסה"כ אחוזי הבניה לא יעלה על 150%. למעט מקלטים תקניים.
- (6) עבודות הפיתוח יכללו מסלעות לכיוון שמורת הטבע.

(ד) שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט - התש"מ - 1980.

11. שטח ציבורי פתוח. (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

- (ב) פיתוח השטח יבוצע על חשבונו של מגיש הבקשה לקימת בניה במגרש חדש מס' 2 לפי הנחיות והוראות של מנהל המחלקה לשיפור פני העיר ותנתן על כך התחייבות להנחת דעתו של הוועץ המשפטי לעירייה.
- בצוע האבן במגרש הציבורי, כאמור יהיה תנאי לתנאי היתר הבניה.

12. שטח לבנין ציבורי. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנין ציבורי וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר בניה רב תחליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.
- על המגדש יבנה בנין מיוחד ויותרו שימושים נוספים באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית בתנאי שאינם מפרים לפעילות בהכ"נס ולאנדרת החיים בשכונה.
- (ב) גובהו המקסימלי של הבנין לא יעלה על שלוש קומות.
- (ג) לא יוצא התדן בניה אלא על סמך תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 או 1:250 אשר תאושר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית. על תכנית הבינוי להיות בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאמה לרוח ההנחיות הצוויניות המתוארות לעיל.

13. שמורת טבע.

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קווים ירוקים שתי וערב הוא שטח של שמורת טבע וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים של שמורת טבע.

14. חניה פרטית. (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע על ידי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו השטח. (ב) החניה תהיה בתחומי הדרכים.

15. דרכים.

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
- (ג) הדרכים יסללו ע"י בעלי הנכונות בקרקע ועל חשבונם בהתאם ובתאום עם אגף הדרכים.

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

17. ביצוע התכנית. (א) מיד עם אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי המקרקעין.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות בצוץ מדידת החלוקה חדשה בשטח. בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות לבניה.

18. חלוקה חדשה.

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית לבהיתם יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רשום החלוקה לפני סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית. אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין או בקורת המסמכים על ידו לשם רשום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם למבט שטחים שבתשריט.

19. תחנת טרנספורמציה.

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עולית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה. בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאשרור רשויות התכנון. שטח התחנה לא יהיה כלול במנין אחרוני הבניה. תחנת הטרנספורמציה תסומן ובקשה להיתרו הבניה.

20. אנטנה טלביזיה.

בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

21. קולטני שמש על הגג.

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטנים לדוונני שמש בתנאי שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטנים לדוונני שמש בתנאי שהיו צמודים לגג המשופע (הדווננים יהיו בחלל הגג המשופע).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22. היטל השבחה.

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה הטגיע אותה שעה בשל המקרקעין. או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23. תשתיות.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוץ הנ"ל ובדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות
 התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום
 מתאים אשר יקבע על ידו עיריית ירושלים.
 כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על
 חשבוננו בלבד כל תיקוני וכל נזק שיוגרם לדרך ולכל
 מתקניו ביו על קרקעו ובין תת קרקעיו לרבות קו מים
 קו ביו וב קו חשמל ככל שלפנו וכיו"ב הנמצאים בשטח
 הנ"ל לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של
 הרוצח המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין
 בשטח המקרקעין אלא לאחר שנוצע כל האמור בסעיף זה.

היוזם: עיריית ירושלים.
 המתכנן: המחלקה לתכנון עיר.
 תאריך: 2.11.86

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדה תכנית

הוצדה המחוזית לתכנון ולבניה
 החליטה בישיבתה מיום 7.12.86 - 15.9.86

לפשר תכנית זו שמספרה 2136

סמנכ"ל תכנון

הוצדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים

הכניח מס' 2136

החליטה בישיבתה מיום 31.12.86

ליתן על שטח התכנית הנ"ל להפקדה
 התנאים הכלולים בדו"ח

מנהל העיר

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשר תכנית

הוצדה המחוזית לתכנון ולבניה
 החליטה בישיבתה מיום 21.8.86

לאשר תכנית זו שמספרה 2376

סמנכ"ל תכנון