



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3958

שינוי מס' 2/88 לתכנית מתאר מס' 1861 (רמות)

שינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 1861 א'

ושינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 3235

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3958, שינוי מס' 2/88 לתכנית מתאר מס' 1861 (רמות), שינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 1861 ושינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 3235 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), ו-2 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי, פיתוח, חתכים בשטח הפיתוח, ושלבי ביצוע הערוך בק.מ. 1:500 ו-1:1250 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של חזיתות וחתכים בשטח הבנוי הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ-230 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת רמות, דרומית לרח' טרומן ומזרחית לשד' גולדה מאיר. מגרש מס' ע/1 עפ"י תכנית מתאר מס' 1861 (רמות) וחלק משטח לאורך שד' גולדה מאיר והרי טרומן.
שטח בין קורדינטות אורך 169/955 - 169/150 ובין קורדינטות רוחב 135/925 - 135/135.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח צבורי לשטח כלל עירוני לגנון ולנטיעות בלבד ולדרך.
(ב) שינוי יעוד שטח משטח כלל עירוני לשטח לבנין צבורי ולשטח פתוח צבורי.
(ג) קביעת בינוי ופיתוח להקמת מרכז ספורט בשטח כלל עירוני בהתאם לנספחי הבינוי.
(ד) קביעת סה"כ שטחי הבניה במרכז הספורט לכ-8000 מ"ר.
(ה) קביעת שטח לחניה.
(ו) הרחבת דרך.
(ז) אחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מתאר מס' 1861 (רמות) ובתכנית 1861 א' וההוראות שבתכנית מס' 3958 זו.
8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. שטח כלל עירוני למוסד
השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כחום ולבן לסרוגין הוא שטח כלל עירוני למוסד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
(א) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1, 2-1.
(ב) השימושים בבנינים יהיו כדלקמן:
1. אולם ספורט רב תכליתי.
2. אולמות סקוואש.
3. מלתחות.
4. אולם תרבות רב תכליתי.
5. חדרי חוגים.
6. אולמות ספורט שונים.
7. בריכת שחיה מקורה.
8. קפיטריה.
9. מסעדה.
10. חדרי הסקה, מקלטים, מחסני תחזוקה.
(ג) סהייכ שטחי הבניה הם כ-8000 מ"ר. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנינים למעט מקלט תקני חד תכליתי.
(ד) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. קירות התמך יבנו מאבן לקט.
(ה) מערכת החימום וההסקה של המתקנים ומבני מרכז הספורט תופעל בסולר בהתאם לחוק העזר העירוני.
(ו) לא תותר תאורה באמפיתאטרון.
(ז) הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להחיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת גובה הבניה.
(ח) ראה סעיף 12 להלן.

10. שטח כלל עירוני לפיתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום וירוק לסרוגין הוא שטח כלל עירוני לפיתוח וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) פיתוח השטח יהיה בהתאם לנספחים, אולם הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים בלתי מהותיים בפיתוח השטח.
- (ב) בשטח זה תותר הקמת מגרשי ספורט, מגרש טניס מרכזי, בריכות שחיה פתוחות עם אפשרות קירוי, אמפיתאטרון פתוח, שטח למשחקי מים, שטח לנופש פעיל, משטחי דשא וכו'.
- (ג) ראה סעיף 12 להלן.

11. שטח כלל עירוני לנטיעות וגינון בלבד:

- (א) השטח בצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ולבן לסירוגין הוא שטח כלל עירוני לנטיעות וגינון בלבד.
- (ב) לא תותר בשטח זה כל בניה מכל סוג שהוא.
- (ג) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים על הרקע הוא שטח עם זכות מעבר לתשתית ואחזקה. שטח זה ישאר חופשי לנטיעת רכב המטפל בתואי קו הביוב הקיים בשטח. זכות המעבר תרשם כהערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.

12. * שלבי ביצוע ותנאים למתן היתרי בניה:

- (א) בצוע התכנית יהיה בשלבים בהתאם לנספח מס' 1 וכמפורט להלן ובלבד שכל שלב בבניה ילווה בבצוע פתוח השטח הכלול באותו שלב ובתנאי שכל שלב לכשעצמו יראה שלם וגמור מבחינה ארכיטקטונית.
- שלב ראשון:

בצוע המסלעות בשולי השטח הכלל עירוני לפיתוח, פתוח המדרון מדרום לרח' טרומן והחניות. מבנה בריכה מקורה כולל: בריכה מקורה, בריכה לימודית, קפיטריה, 6 מגרשי ספורט ומגרש ספורט משולב.

שלב שני:

מבנה חוגים, בריכה פתוחה-5 מגרשי ספורט.

שלב שלישי:

מבנה אולם ספורט רב תכליתי, אולמי סקוואש ויתרת הפיתוח בהתאם לנספחי הבינוי.

(ב) תנאים למתן היתרי בניה:

- 1. הגשת המסמכים הבאים לאשור האגף לאיכות הסביבה.
- תכנית פיתוח, גינון, נטיעות, חניות וכבישי גישה.
- פתרונות לתפעול האמפיתאטרון למניעת רעש למגורים הסמוכים.
- פירוט מערכות חימום וקירור לרבות מערכת חימום הבריכות.
- איתור שטח למיכלי הכלורניציה של הבריכות.

2. תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בגין פינוי פסולת-עפר.
3. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות.
4. בצוע העבודות, הפעולות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
13. שטח לבנין צבורי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנין צבורי.
בשטח זה יוקם בית ספר בהתאם לתכנית בינוי באזור הועדה המקומית והועדה המחוזית.
14. שטח פתוח צבורי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
פיתוח השטח יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בסעיף 12 לעייל.
15. עתיקות:
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
16. חניה:
(א) הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים על פי התקן לבנינים שיוקמו בשטח.
(ב) ראה סעיף 17 (ג) להלן.
17. דרכים:
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
(ג) במגרש חדש מס' 1 תהא חניה בשלוב פיתוח גנני בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם להוראות סעיף 12 לעייל.
18. שדות ראייה לכבישים:
כל השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע ירוק, הם שדות ראייה לכבישים, ואין להחיר בהם הקמה או הצבה - בין קבועה או ניידת או ארעית של כל מבנה, חניה, פיתוח, גינון או עצמים כלשהם (להוציא גדר שקופה), העולים בגובהם על 20 ס"מ מפני המסעה.
זכותה של העירייה, או כל גורם אחר הפועל מטעמה, לבצע עבודות עפר ופיתוח בתחום שדות הראייה הנ"ל, לשם הבטחת המפלס המתאים של השטח.
19. הפקעה:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
20. בצוע התכנית:
מיד עם אשרור תכנית זו תוכן על ידי בעלי המקרקעין תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם.

21. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק, עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה ניספת 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 שבתשריט.
22. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליה בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשרור רשויות התכנון, תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
23. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים, תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
24. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אשר מהנדס העיר.
25. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית חגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לחילום בהתאם להוראות החוק.
26. חברת אחזקה: תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו' והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.
- חברת האחזקה רשאית להתקשר עם רוכשי הזכויות במתחם ועם קבלני מישנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה, לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

התביעה מתבטאת על ידי התביעה מלכתחילה עם

התביעה הייתה לטובת התביעה בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליתום התביעה או לכל בעל ענין אחר בשטח התביעה כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמו שם מתאים בגובה, אין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר ועפ"י כל דין.

למען הער פסק מוצהר בזה כי אם געשה או יעשה על ידינו הסכם ענין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התביעה הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הצרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו וכיוצא בזה בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ע"י כל אדם, שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודה מבט תכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

זאריך

17 יוני 1990
עמוס המרמו
אדריכל המתוו
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34
ירושלים
טלפון 224121

מגיש התכנית:
עיריית ירושלים

לו גלרט, אדריכלים
מעלות רבנים 607/3
ירושלים 97 725
טלפון 02-861479

חתימת המתכנן:
לו גלרט - אדריכלים
מעלות רבנים 607/3
רמת
ירושלים
טלפון 861479

משרד המונים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקודת תכנית מס. 3958
הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.9.89 להפקיד את התכנית.

משרד המונים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
גישור תכנית מס. 3958
הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/9/90 לאשר את התכנית
תאריך: 14.6.1990
בשם: [שם]

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
תכנית מס' 3958
החליטה כי ייבחה מיום 18.9.88
להמליץ על אשר התכנית הנ"ל להפקדה
לפי החגאים הכלולים בזו"ח
מנכ"ס העיר

יש אלו כ...