

(הערה: התכנית כוללת...  
דפי הוראות גליון  
אחר של תשי"ז  
גליון מס' פנ"א)

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3136

שינוי מס' 6/81 לתכנית מתאר מס' 1861 (רמות)

1. שם התכנית:

הכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3136 שינוי מס' 6/81 לתכנית מתאר מס' 1861 (רמות) (להלן: התכנית), כמו כן כוללת התכנית הוראות של הכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.כ. 1:1250 (להלן: התשריט).

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 271.17 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רמות, מגרשים מס' 16, 17, 18, פ3, 2ע על פי תכנית מתאר מס' 1861 (רמות). שטח בין קואורדינטות אורך 167.000 - 168.600 ובין קואורדינטות רוחב 136.400-137.100 ובין כבישים מס' 31, 3 שבתכנית מתאר מס' 1861 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

א. שנוי תכנית המתאר מס' 1861 (רמות) בדברים הבאים:

- (1) שנוי יעוד מאזור מגורים 4 ואזור מגורים 6 לאזור מגורים 1 בשניים.
- (2) שנוי יעוד שטח פרטי פתוח לשטח פתוח צבורי ושטח מתקנים הנדסיים.
- (3) שנוי יעוד מאזור מגורים 1 לשטח לבנייה צב"ר.
- (4) הגדלת היקף הבניה למגורים שעפ"י סעיף 8(ד) בתכנית 1861 מ-18000 לעד 8700 יח"ד.
- (5) שנוי גבול בניה מקו גובה 760 מ' לקו גובה 755 מ'.

ב. מתן הוראות של תכנית מפורטת בדברים כגון:

- קביעת יעודי הקרקע שבתחום התכנית.
- קביעת מערכת דרכים.
- קביעת התנאים והוראות הבניה בדברים כגון: צפיפות הבניה, גובה הבנינים, קווי הבנין, חומר הבניה, עיצוב ארכיטקטוני, פתוח השטח וכיו"ב.
- חלוקה חדשה.

7. הוראות התכנית:

ההוראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

8. הקלה:

נקבע בזאת, בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הביטי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול ססיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כססיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנת התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית תשכ"ז - 1967).

9. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מוזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1861 וההוראות שבתכנית מס' 3136 זו.

10. אזור מגורים 1 :  
בשינויים:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 בשינויים. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1. על השטח יבנו בנינים בהתאם למפורט בטבלה להלן: --

מספר קומות	מס' יח' דיור מירבי	שטח בניה כ"ר (מירבי לבניה)	היעוד	מספר מגרש	מספר בתים
1	36	2,560	אזור מגורים 1	1	א
4	22	1,440	"	2	
4	40	2,880	"	3	
4	36	2,560	"	4	ב
4	22	1,440	"	5	
4	40	2,880	"	6	
4	60	4,320	"	7	ד
4	36	2,560	"	8	
4	36	2,560	"	9	
4	36	2,560	"	10	
4	34	2,560	"	11	
4	34	2,560	"	12	
4	34	2,560	"	13	
4	34	2,560	"	14	
4	34	2,560	"	15	
4	60	3,840	"	16	
4	36	2,560	"	17	ה
	630	41,960			סה"כ

ב. כודגש בזאת בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית למתן תוקף בישיבוהיה כיום 21.6.83 וכיום 20.83 כי ניתן להעביר זכויות בניה במתחם א' בין מגרשים 1, 2, 3; במתחם ב' בין מגרשים 4, 5, 6; במתחם ד' בין מגרשים 11, 12, 13, 14, 15 - הכל בתנאי שמספר יחידות הדיור המירבי וסך הכל שטחי הבניה המירביים בכל מתחם לא יעלו על הקבוע בתכנית (בטבלה שלעיל) ובתנאי שהיתר ה' צינה ותכנית הבינוי יוגשו לכל המגרשים וכתחמים בעה ובעונה אחת. תכנית הבינוי כפופה לאישור הוועדה המחוזית, הכל בכפוף לתנאים המפורטים להלן: -

ג. על שטח זה חלות גם הוראות סעיף 11 להלן.

ד. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הוא התאמה לעקרונות הבינוי המפורטים להלן ואולם בהמלצת הוועדה המקומית ובאישור הוועדה המחוזית ניתן יהיה לאשר שינויים בלתי מהותיים בעקרונות הבינוי ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות מספר הקומות, מספר יחידות הדיור המירבי וממגבלת שטח הבניה המירבי לבניה: -

עקרונות הבינוי במתחם א'

יש ליצור חזיתות לרחובות מס' 40 ו-41 (בתים במקביל לרחוב, כניסות מרחוב וכו') יחד עם זאת יש להקפיד על פתיחת כרווחים בין הבנינים שיאפשרו תצפית טובה אל הנוף הפתוח. כותר ליצור אזורי חניה משותפים לאורך הרחובות 40, 41 ובלבד שלא ייווצר רצף אספלט. רצוי להפסיק רצף החניה על ידי פסי ירק. לא ידון מגרש זה אלא בצרוף עקרונות בנוי מחייבים למתחם ה' (יידרשו חתכים דרך שני המגרשים).

עקרונות הבינוי במתחם ב'

על מנת ליצור תחושה רחוב בכבישים 40 ו-41 יש להקפיד על הצבת בתים במקביל לרחובות, כניסות ראשיות מהרחובות. כותר ליצור אזורי חניה משותפים לאורך הרחובות 40, 41 ובלבד שלא ייווצר רצף אספלט. רצוי להפסיק רצף החניה ע"י פסי ירק. לא ידון מתחם זה אלא בצרוף עקרונות בנוי מחייבים למתחם ד' (יידרשו חתכים דרך שני המתחמים). לא תדון שורת הבתים של אורך רח' מס' 41 ללא חתך דרך המתחם הכולל הבינוי של אורך רחוב 40.

עקרונות הבינוי במתחם ג'

יש ליצור חזית לרחוב מס' 41 - בתים במקביל לרחוב, כניסות ראשיות מהרחוב. בקטעים שבין הבנינים יותחמו שבילי גישה מהרחוב ומהחניות לבנינים שבקצה המתחם הפונה לואדי; מנקודות אלו תהיה הצפיה לנוף וקשר עין לבתים שבקצה. כותר ליצור אזורי חניה משותפים לאורך הרחוב ובלבד שלא ייווצר רצף אספלט. רצוי להפסיק רצף החניה ע"י פסי ירק. הבנינים שבשולי המגרש - לכוון הואדי - לא יידונו אלא בצרוף חתכים דרך המתחם שיכללו הבנינים של אורך הרחוב. לא ידון המתחם אלא בצרוף המתחמים ב' ו-ד' באיזור שבו רח' מס' 40 מפריד ביניהם.

עקרונות הבינוי במתחם ד'

יש ליצור חזית לרחוב 40 ופנת רחוב 31 (בתים במקביל לרחוב, כניסות ראשיות לבנינים מהרחוב). כותר ליצור אזור חניה משותפים לאורך הרחוב ובלבד שלא ייווצר רצף אספלט, רצוי להפסיק רצף החניה על ידי פסי ירק.

יש להקפיד על כרווחים בין הבנינים שיאפשרו תצפית לנוף מהשטח הירוק מס' 33. מגרשים אלה יידונו בצרוף חתכים שי עברו דרך השטח הצבורי מס' 33.

עקרונות הבינוי במתחם ה'

במתחם זה יש כקום לשנות את מפלסי הקרקע הטבעית על מנת להקטין הפרש הגובה מרחוב מס' 40 אל המגרש. יש ליצור חזית לעבר רחוב מס' 40. מהבנינים יש ליצור אפשרות גישה אל השטח הירוק הצבורי.

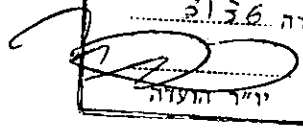
עקרונות הבינוי במתחם ו'

חזית הבינוי תופנה לרחוב מס' 31 - כניסות לבתים יהיו מהרחוב הראשי.

התאחדות מחוז ירושלים  
שנת השכ"ה - 1965

אזור תכנית

התאחדות המחוזית לתכנון ולבנייה  
ה ליכה ביום 9.9.65  
לאשר תכנית זו שמספרה 2136



יו"ר תועדה  
סמנכ"ל תכנון

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. נקבע בזאת בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 20.4.82 כי תובטח הקמת בניני הצבור המשרתים את אוכלוסיית מתחם המגורים בד בבד עם הקמת בניני המגורים --

שטח לבנין ציבורי:

שטח מ"ר	היעוד	מס' מגרש
40,000	בי"ס מקיף	20
10,000	בי"ס יסודי	21
2,000	בי"כ ומקווה	22
1,200	גן ילדים	23
1,200	גן ילדים	24
1,200	גן ילדים	25
2,000	בי"כ ומקווה	26
1,200	גן ילדים	27
2,000	בי"כ ומקווה	28
1,200	גן ילדים	29
1,200	גן ילדים	30
2,000	בי"כ ומקווה	31
1,200	מעון יום	32
<u>66,400 מ"ר</u>	ס"ה	

לאורך כביש מס' 3 ובין מגרש מס' 20 תהיה רצועה ברוחב של 15 מ' שיעודה תהיה ליעוד וגיגון כהפרדה בין הכביש ומגרש בית הספר. גדר בית הספר יבנה מאחורי רצועה זו.

12. שטח לבנין ציבורי לנינו:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים: -

13. שטח ציבורי פתוח:

שטח מ"ר	מס' מגרש
25,700	33
1,800	34
<u>27,500 מ"ר</u>	ס"ה

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למקומות מיוחדים (מוסד). תנאי לכתן היתר בניה הוא הפקדה ואשור של תכנית מפורטת הכוללת תכנית בנין ופיתוח בקנ"מ 1:500 או 1:250. על רקע של תכנית מדודה מדויקת של מודל מוסמך. לא תותר כל בניה מעל קו גובה 755 - כמסומן על גבי התשריט בקו נקודה בקושי אדום.

14. שטח למקומות מיוחדים (מוסד)

(ב) זכויות הבניה לא יעלו על 50% משטח המגרש שהוא מעל לקו גובה 755 (כלומר אין לתשבזכויות בניה מהשטח הנמצא מתחת לקו גובה 755 המצויין כגבול בניה בתשריט).

(ג) מגרש 18 - מוסד זה נמצא בלב שכונת המגורים ומתבקש כי עצובו יתרום לרחוב מס' 31, ועל כן יש להקפיד שהבנינים ימוקמו על החלק הגבוה של החלקה ולאורך הרחוב ואת שטחי הירק בשולי החלקה הפונים לכיוון הוואדי. מגרש זה יידון בצרוף עקרונות בנין מתחם 2. תותר בניה בשלבים כאשר בשלב א' ייבנו מבני הצבור של המוסד שלאורך הרחוב.

(ד) מגרש 19 - עצוב יש בה זה חייב להעשות בהתחשב בעובדה שהיא נצפית מהכניסה לשכונה, ומבניה מסמלים את תחילתה של העיר ירושלים מכוון זה. על כן יש להפנות לכיוון הכביש ולהבליט את מבני הצבור ולא את מבני השדות של המוסד - באם יהיו כאלה. אין להתיר בניה מעל לגובה הממוצע של אזור המגורים הסמוך. יש לרכז את מירב המבנים לאורך רח' מס' 41. לא ידון מתחם זה אלא בצרוף חתכים דרך מתחמים א-ז.

(ה) נקבע בזאת בהתאם להוראת סעיף 8(ב) מתכנית המתאר המקומית 1861 (רפות) כי בשטחים אלה לא יכללו מגורים היכולים להשתלב באזורי מגורים. יותרו פנימיות ומגורים ארעיים לאנשי הסגל ובלבד ששיעורם יוגבל ויותאם כמתחייב ממספר התלמידים במוסד. לא תורשה הקמת פנימיות ומגורים ארעיים שלא בד בבד עם הקמת המוסד.

15. שטח למתקנים הנדסיים: השטח המסומן בתשריט בצבע סגול ומותחם בקו סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים ערוניים ויתרו בשטח זה הקמת מתקנים ערוניים הנדסיים (מגדל מים, מכון שאיבה) - באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

16. שטח למרכז תחבורה: השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אפור ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למרכז תחבורה ויתרו בשטח זה הקמת מתקנים תחבורתיים באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

17. תציה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים, לבנינים שיוקמו בשטח.

דרכים:

- טווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט :
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בסוּש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

19. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. משרד השכון מתחייב בחתימתו על תכנית זו להסדיר כל ההוצאות של פיצויים בגין ההפרשות שמעל 40% עם מינהל מקרקעי ישראל.

20. ביצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

21. 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 בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית 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 רשום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לסבלת שטחים שבתשריט.

22. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.

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

24. קולטי שמש על הגג: בגגות שסוּחים הצבת קולטים לדוודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי-שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

25. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

26. היתרי בניה: לא יוצא היתר בניה למגרש אלא על סמך תכנית בנוי בקנ"מ 1:250 אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. על תכנית הבנוי להיות בהתאם להוראות תכנית ובהתאמה לרוח ההנחיות העצוביות המתוארות בסעיף 9, דלעיל.

**חתימת בעל הקרקע :**  
מינהל מקרקעי ישראל

אין לנו הריגדות עקרונית לחכנית, כחנאי כמו הדיו מחואמת  
רשויות המסגרות המוסמכות.  
חתימת הבעלים לצרכי חכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות  
לוקחה על ידי המנהל עמו הסכמת מנהל ב.ג.ר. או החכמתו זו  
באשר להקמת הסכמת כל בעל זכות בנכס המיועד ו/או כל זכות  
לגבי הנכס ספק מצדד בהם כי א.ה.ו. יבטל על דיוט. מ.

בג.ר. מסתמך על פסק דין של בית דין המחוזי, תל אביב, 1982.  
החכמתו של הנכס המיועד על ידי שרביט ממונה על  
כל הנכס המיועד והעליון לו. המנהל יבטל על דיוט. מ.  
חתימתו ניתנת אך ורק במקרה של בט. המנהל.  
תאריך: 7 יולי 1982

**חתימת מניש החכנית:**

משרד הדיני ה.ה.ל.י.כו  
תל אביב ירושלים  
5-07-233520

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הכניסה המרכזית תשכ"ה - 1965  
אגף חכנית  
הועדה המחוזית לחכנון ולכניה  
ההליטה בישיבתה מיום 20/4/82  
להפקיד חכנית זו שמספרה 3136  
י"ר הועדה

**חתימת עורך החכנית:**

דאב שיינברג  
רח' עזרת ישראל 17 ירושלים 94343  
טל. 233520, 227143

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק החכנון והכניה תשכ"ה - 1965  
הפקדת חכנית  
הועדה המחוזית לחכנון ולכניה  
ההליטה בישיבתה מיום 20/4/82  
להפקיד חכנית זו שמספרה 3136  
י"ר הועדה  
סמנכ"ל חכנון

חכנון ולכניה  
תאריך: 24/4/82  
מספר: 3136  
יושב ראש  
הועדה המחוזית לחכנון ולכניה