

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0191569

מסוף אוטובוסים תפעולי רמות, ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס'

---

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 4.2.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

*איתנה*  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בצומת הרחובות: רחוב המשורר אציג ושדרות גולדה מאיר בשכונת רמות ירושלים.

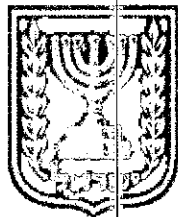
התוכנית מציעה שינוי תב"ע במ/4192א' (אשר מגדירה את ייעוד הקרקע לשטח ציבורי פתוח ולדרך קיימת מאושרת) למרכז תחבורה. השימוש העיקרי של התוכנית יהיה מסוף אוטובוסים ומרכז תחבורה תפעולי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מסוף אוטובוסים תפעולי רמות, ירושלים

שם התכנית

1.1	שם התכנית
	ומספר התכנית

101-0191569

מספר התכנית

3.292 דונם

1.2	שטח התכנית
-----	------------

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4	סיווג התכנית
-----	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

217895 קואורדינאטה X

637037 קואורדינאטה Y



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.5.2 תיאור מקום** התוכנית ממוקמת בצומת הרחובות: רחוב המשורר אצי"ג ושדרות גולדה מאיר בשכונת רמות ירושלים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה רמות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30732	לא מוסדר	חלק		158, 178, 180
31271	לא מוסדר	חלק		999

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

יו"ש שומרון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166/ב הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית מק\5022א הוראות תוכנית מק\5022א תחולנה על תוכנית זו	4847	2432	30/01/2000
במ/ 4192 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/ 4192 / א ממשיכות לחול.	4182	1528	09/01/1994



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 500		01/06/2016	אלון טופצ'יק	10/08/2016	איכות סביבה - נספח מס' 3	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	18/04/2016	יגאל לוי	19/05/2016	מחייב לעניין גובה ומספר קומות-נספח מס' 1	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	18/04/2016	אייל קראוס	19/05/2016	נספח תנועה-נספח מס' 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		01/08/2015	יגאל לוי	10/08/2016	מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666	02-6296453	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, ירושלים עיריית	89128	עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666	02-6296453	grofer@jarusalem.m uni.il
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		תכנית אב לתחבורה ירושלים	ירושלים	יפו (2)	97	02-6299888	02-6221063	

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) כתובת: בניין כלל

ת.ד. 28034.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-6208422	02-6208427	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יגאל לוי	82290	יגאל לוי אדריכלים	ירושלים	יפו (1)	33	02-6221625	02-6221893	office@leviar ch.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6588596	meimad@me imad-sur.co.il
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	(2)	7	02-9923659	02-5605821	info@agouti. co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	הרטום	14	02-5400430		ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: יפו 33.

(2) כתובת: אזור תעשייה הר טוב מ.א מטה יהודה.



מנהל תחבורה  
19



מנהל תחבורה  
19



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מרכז תחבורה - מסוף אוטובוסים תפעולי בשכונת רמות, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד הקרקע מדרך מאושרת ומשטח ציבורי פתוח למרכז תחבורה.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת מסוף אוטובוסים בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת שטחי בנייה בהיקף של 50 מ"ר מתוכם 38 מ"ר שטחים עיקריים ו-12 מ"ר שטחי שירות.
5. קביעת מספר הקומות לקומה אחת.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת המבנה כאמור.
8. קביעת הוראות בגין דרך לביטול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

3.292

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 19

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מרכז תחבורה	1
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך / מסילה לביטול	מרכז תחבורה	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מרכז תחבורה	1



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 19

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	920	27.95
שטח ציבורי פתוח	2,371.73	72.05
סה"כ	3,291.73	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	417.36	12.68
מרכז תחבורה	2,465.73	74.91
שטח ציבורי פתוח	408.65	12.41
סה"כ	3,291.73	100



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 19

**3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך / מסילה לביטול	502.65

**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b> <b>תנאים למתן היתרי בניה</b> פיתוח השטח הציבורי והקטע הנופי כך שישתלב עם הנוף והטיילת, בתאום עם האגף לשיפור פנינתכנון זמין מונה הדפסה 19 העיר.
	<b>4.2</b>	<b>מרכז תחבורה</b>
	<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
		1. מסוף אוטובוסים תפעולי. 2. מבנה לנהגים- חדר מנוחה ושירות לנהגים
	<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> סימון מהתשריט: <b>דרך / מסילה לביטול</b> א. לא תבטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להחזרת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. ב. השטח המסומן "כדרך לביטול" מיועד לביטול דרך מאושרת
	<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1. תותר הקמת מבנה בן קומה אחת, בהתאם למסומן בנספח הבינוי, נספח מס' 1. 2. גובה המבנה, חדר הנהגים, לא יעלה על 3 מ'. 3. סביב המתחם תיבנה גדר אבן בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ'.
	<b>ג</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> סימון מהתשריט: <b>להריסה</b> המבנה המסומנים בתשריט ונספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
	<b>ד</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה
	<b>ה</b>	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
	<b>ו</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b> 1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.



תכנון זמין מונה הדפסה 19



תכנון זמין מונה הדפסה 19



תכנון זמין מונה הדפסה 19

4.2	<b>מרכז תחבורה</b>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת ו/או (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורט לארוך הרחוב ובתוך המגרש לאישור רשות התמרור.</p> <p>ה. בחינת האפשרות לייצר את חניון האוטובוסים כקרקע מחלחלת למי נגר וזאת בכדי להקל על הסחף לקראת המצוק.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת נכסי עירייה.</p> <p>ח. לעת מתן היתר בניה, ייבחן נושא קירוי החניון, והטיפול בחזית החמישית על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינה של הנמכת המסוף מעבר למפלס המצוין בנספח הבינוי ובהתאם למגבלות השטח</p>
ח	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכניות/ הדרכים הגובלות בתכניות, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מפקח התעבורה המחוזי.</p>



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 19



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 19



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 19

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני			מעל הכניסה הקובעת			
				מ"כ שטחי בניה (1) 50	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	(2)	מעל הכניסה הקובעת 1	3	12	38	2465.73	מרכז תחבורה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים. בכתנית זו ומחושבים בהתאם לחוק התו"ב לרבות שטח חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- (2) לפי התשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

**6.1 איכות הסביבה**

1. לצורך הבטחת עמידה בערכי איכות אוויר במפורט בתקנות (תקנות אוויר נקי) (ערכי איכות אוויר) (הוראת שעה), התשע"א-2011) תוגבל תנועת האוטובוסים בחניון לכמות של 20 אוטובוסים בשעה בלבד.
2. שינוי מגבלת התפעול הנ"ל מותנית בביצוע ניטור איכות אוויר המציג כי אין חריגה מערכי איכות האוויר האמורים. בצוע הניטור יעשה בתאום עם עיריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה.
3. על המדרכה בחזית הדרומית של התכנית יבוצעו עבודות פיתוח הכוללות נטיעת עצים בוגרים.
4. תכנון התאורה יעשה בתיאום עם מחלקת קיימות וזאת לשם מניעת מטרדי אור כלפי המבנים הסמוכים ולשם מניעת זיהום אור ומטרדי תאורה בשטח הפתוח הסמוך.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	ביצוע התכנית	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים
2	תנאי להיתר בנייה	הגשת תכנית פיתוח הכוללת התחברות באופן ראוי לקטע הנופי הקיים. בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	טופס אכלוס	סיום ביצוע ההתחברות לקטע הנופי לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

8. חתימות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 50023008		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	ירושלים עיריית		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 50023008		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: תכנית אב לתחבורה ירושלים 580127538		חברה ממשלתית
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל		בבעלות מדינה
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יגאל לוי אדריכלים		עורך ראשי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19