

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 4748 ד'
 שינוי 1/97 לתכנית מס' 4748 ב'
 שינוי 1/97 לתכניות מס' 4748
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4748 ד'
 שינוי 1/97 לתכנית מס' 4748 ב'
 ושינוי 1/97 לתכניות מס' 4748.
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

3. גבולות התכנית הקו הכחול בתשריט תכנית מס' 4748 ב/מ',
 הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית כ-262 דונם.

5. מקום התכנית

ירושלים, שכונת תלפיות, השטח הידוע כשטחי מטעי קיבוץ רמת רחל,
 בין רח' ביתר, רח' דניאל ינובסקי (כביש הרכס) ורח' העסקן.

גוש 30113 - חלקה 9(חלק); גוש 30114 - חלקה 62;
 גוש 30115 - חלקה 91, גוש 30117 - חלקה 91(חלק);
 גוש 30118 - חלקה 1(חלק), 64(חלק); גוש 30136 - חלקה 2(חלק),
 3(חלק), 4; גוש 30152 - חלקה 5, 6(חלק), 7(חלק) 14(חלק), 15
 16(חלק); גוש 30177 - חלקה 1, 2, 3(חלק), 5(חלק),
 8(חלק), 9, 10, 11, 12, 13(חלק), 16(חלק), 17(חלק);
 גוש 30178 - חלקה 1, 2, 3, 4, 5(חלק), 6, 7, 8, 9, 10(חלק), 11, 12, 13,
 14(חלק), 15(חלק), 44(חלק), 45(חלק), 46(חלק), 56(חלק), 57;
 גוש 30179 - חלקה 1, 2

שטח בין קואורדינטות אורך: 171.250 - 171.750
 לבין קואורדינטות רוחב: 129.125 - 128.250.

6. מטרות התכנית

א. קביעת הוראות בדבר תוספת שטחי בניה תת-קרקעיים, לשימוש מחסנים
 ותוספת שטחי בניה עיליים לשימוש חדרי מכוניות, מעבר לשטחי הבניה
 המאושרים בתכנית במ/4748 ב'.

ב. קביעת הוראות בינוי.

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 מס' במ/4748' וההוראות שבתכנית מס' 4748' ד' זו.

8. אזור מגורים

השטח הצבוע בתשריט תכנית מס' במ/4748' בצבע ורוד, הוא אזור מגורים, וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' במ/4748' לגבי אזור מגורים, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) בשינוי לטבלת שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' במ/4748', תותר תוספת של שטחי בניה לשימוש מחסנים תת-קרקעיים ולשימוש חדרי מכוונות על גג הבנין, מעבר לשטחי השירות המאושרים בתכנית מס' במ/4748'.

(ב) שטחי הבניה המירביים בכל אחד ממגרשי הבניה המיועדים למגורים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

(ג) מודגש בזאת, כי שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' במ/4748' לשימושים עיקריים, נשארים בעינם ללא שינוי.

(ד) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

2. הגשת פרט בנין למניעת גז ראדון בבנין, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן טופס 4 הוא, ביצוע בדיקה בדבר המצאות גז ראדון בבנין וביצוע כל האמצעים הנדרשים לסילוקו, בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה ובפיקוחה.

3. תיאום עם מח' המיס בדבר הצורך בהעתקת רשת מים עירונית.

(ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יוקם מעקה גג להסתרת קולטי שמש ולהצנעת גובה חדר המכוונות שעל הגג.

טבלת שטחי בנייה



שטחי שירות	סה"כ כללי	שטחי שירות										שטחים עיקריים		מספר מתחם		
		סה"כ מוצע	תוספת שטחי	תוספת שטחי	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות	מספר מתחם	מספר מתחם			
מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר
301	1065	30	301	10	101	1.5	15	8.6	86	20	200	100.63	1005	1	N	
245	800	19.2	245	6.3	80	1.8	15	5.1	65	13	165	0.62	800	2	N	
301	1065	29.7	301	9.9	101	1.5	15	8.5	86	20	200	100.53	1065	3	N	
358	1470	25.6	358	9.5	133	1.07	15	8.4	118	16	225	100.5	1470	4	N	
358	1470	22.9	358	8.5	133	0.95	15	7.5	118	14.3	225	0.94	1470	5	N	
510	1790	29.3	510	9.2	160	0.86	15	8.3	145	20	350	100.29	1790	6	N	
895	3485	41.1	895	13.5	295	0.7	15	12.9	280	27.6	600	160.0	3485	7	N	
2968	11,145	29.2	2968	9.87	1003	1.03	105	8.8	898	19.35	1965	100.9	11,145			סה"כ מתחם א

1065	3485	65.0	1065	28.4	465	0.9	15	27.5	450	36.6	600	213.0	3485	7	ב	
215	1065	19.8	215	1.3	15	1.3	15	-	-	18.5	200	98.3	1065	8	ב	
115	560	11.0	115	1.4	15	1.4	15	-	-	9.6	100	53.8	560	9	ב	
115	560	11.0	115	1.4	15	1.4	15	-	-	9.6	100	53.8	560	10	ב	
215	1065	24.9	215	1.7	15	1.7	15	-	-	23.1	200	123.0	1065	11	ב	
240	1470	12.2	240	0.76	15	0.76	15	-	-	11.4	225	75.0	1470	12	ב	
240	1470	12.9	240	0.81	15	0.81	15	-	-	12.1	225	79.5	1470	13	ב	
1065	3435	63.5	1065	27.7	465	0.89	15	26.8	450	35.8	600	208.0	3485	14	ב	
3270	13,160	29.3	3270	9.1	1020	1.1	120	8.0	900	20.1	2,250	118	13,160			סה"כ מתחם ב

סח"כ כללי	ש ט ח י ש י ש י ר ו ת										שטחים עיקריים		מספר מנתם	מספר מנתם		
	שטחים עיקריים	שטח שירות	סח"כ מוצע	שטח שירות	שטח שירות	שירות מכוונת על האג	תוספת שטח שירות	שטח שטח	תוספת שטח שירות למחסנים	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות			מאוסר'ים בתכנית	מאוסר'ים בתכנית
מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
895	3485	58.1	895	19.1	295	0.97	15	18.1	280	38.9	600	226.2	3485	114	12	
301	1065	31.3	301	10.4	101	0.15	15	8.9	86	20.7	200	110.7	1065	15	12	
245	800	18.4	245	6.0	80	0.11	15	4.9	65	12.4	165	60	800	16	12	
301	1065	29.0	301	9.7	101	0.14	15	8.2	86	19.2	200	100.2	1065	17	12	
358	1470	23.0	358	8.5	133	0.96	15	7.6	118	14.5	225	94.7	1470	18	12	
358	1470	21.1	358	7.9	133	0.9	15	7.0	118	13.3	225	86.8	1470	19	12	
895	3485	59.5	895	19.6	295	1.0	15	18.6	280	40	600	232	3485	20	12	
3353	12,840	39.3	3353	13.3	1138	1.2	105	12.1	1033	26	2215	150.5	12,840	13	סח"כ מנתם 13	

895	3485	39.8	895	19.1	295	0.7	15	12.5	280	26.7	600	155	3485	20	1
301	1065	28.1	301	9.4	101	1.4	15	8.0	86	18.7	200	99.7	1065	21	1
245	800	17.4	245	5.7	80	1.0	15	4.6	65	11.7	165	56.8	800	22	1
301	1065	26.0	301	8.7	101	1.2	15	7.4	86	17.2	200	91.8	1065	23	1
358	1470	25.0	358	9.3	133	1.0	15	8.3	118	15.7	225	102	1470	24	1
335	1100	21.6	335	6.8	105	1.0	15	5.8	90	14.9	230	71.1	1100	25	1
335	1100	22.7	335	7.1	105	1.0	15	6.1	90	15.6	230	74.5	1100	26	1
335	1100	27.9	335	8.7	105	1.2	15	7.5	90	19.2	230	83.3	1100	27	1
2230	7610	41.9	2230	11.7	625	0.3	15	11.5	610	30.2	1605	141.7	7610	27	1
5335	18,885	31.6	5335	9.8	1650	0.8	135	9.0	1515	21.9	3685	111.7	18,825	27	סח"כ מנתם 1

שטחי שירות	סה"כ כללי		שטחי שירות							שטחים עיקריים	שטחים עיקריים	מספר מגרש	מספר מתחם		
	שטחים	עיקריים	שטחי שירות	סה"כ כללי	שטחי שירות	סה"כ מוצע	שירות מוכנות על הגג	תוספת שטחי	שטחי שירותים מאושלים						
מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
510	1790	51.1	510	16	160	1.5	15	14.5	145	35.0	350	179.3	1790	28	ד
358	1470	21.5	358	8.0	133	0.9	15	7.0	118	13.5	225	88.2	1470	29	ד
358	1470	24.1	358	8.9	133	1.0	15	7.9	118	15.1	225	98.9	1470	30	ד
301	910	38.1	301	13.1	101	1.9	15	11.1	86	25.8	200	117.6	910	31	ד
313	1090	31.3	313	10.3	103	1.5	15	8.8	88	21.0	210	109.1	1090	32	ד
301	1065	33.5	301	11.2	101	1.7	15	9.6	86	22.3	200	118.6	1065	33	ד
358	1470	23.2	358	8.6	133	0.97	15	7.7	118	14.6	225	95.4	1470	34	ד
358	1470	22.9	358	8.5	133	0.96	15	7.6	118	14.4	225	94.2	1470	35	ד
1815	6970	62.0	1815	21	615	0.5	15	20.5	600	41.0	1200	238	6970	36	ד
4672	17,705	36.4	4672	12.5	1612	1.0	135	11.5	1477	23.8	3060	137.8	17,705	סה"כ מתחם ד	

358	1470	28.5	358	10.6	133	1.2	15	9.4	118	18.0	225	117.2	1470	37	ה
358	1470	24.4	358	9.0	133	1.0	15	8.0	118	15.3	225	100.2	1470	38	ה
301	1065	34.8	301	11.7	101	1.7	15	9.9	86	23.1	200	123.2	1065	39	ה
323	1090	26.3	313	8.4	103	1.2	15	7.2	88	17.9	220	88.9	1070	40	ה
301	1065	22.6	301	7.6	101	1.1	15	6.4	86	15.0	200	79.9	1065	41	ה
358	1470	29.2	358	9.0	133	1.2	15	9.6	118	18.3	225	119.9	1470	42	ה
358	1470	26.8	358	10.0	133	1.1	15	8.8	118	16.9	225	110.2	1470	43	ה
2347	9100	27.0	2347	9.6	837	1.2	105	8.4	732	17.3	1510	104.5	9100	סה"כ מתחם ה	

שטחי שירות	סה"כ כללי		ש ט ח י ש י ר ו ת						שטחים עיקריים		מספר מורש	מספר מתחם			
	שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ מוצע	שטחי שירות	תוספת שטחי שירות מכוונת על ההג	תוספת שטחי שירות למחסנים	שטחי שירות מאושרים	שטחים עיקריים	שטחים עיקריים						
מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר			
1815	6970	57.2	1815	19.4	615	0.5	15	18.9	600	37.8	1200	219.9	6970	44	1
358	1470	28.7	358	10.6	133	1.2	15	9.4	118	18.0	225	117.8	1470	45	1
358	1470	24.6	358	9.1	133	1.0	15	8.1	118	15.4	225	100.9	1470	46	1
301	1065	35.3	301	11.8	101	1.8	15	10.0	86	23.5	200	125.0	1065	47	1
313	1090	28.2	313	9.3	103	1.3	15	7.9	88	18.9	210	98.2	1090	48	1
313	1260	36.8	313	12.1	103	1.8	15	10.3	88	24.7	210	148.2	1260	49	1
358	1470	31.0	358	11.5	133	1.3	15	10.2	118	19.5	225	127.6	1470	50	1
358	1470	28.0	358	10.4	133	1.2	15	9.2	118	17.6	225	114.8	1470	51	1
4174	16,365	37.0	4174	13.0	1454	1.0	120	12.0	1334	24.5	2720	146.3	16,265	207	סה"כ מתחם 1

895	3485	56.0	895	18.5	295	0.9	15	17.5	280	37.6	600	218.2	3485	52	1
313	1240	28.2	313	9.3	103	1.3	15	7.9	88	18.9	210	111.8	1240	53	1
313	1240	32.9	313	10.8	103	1.6	15	9.2	88	22.0	210	130.3	1240	54	1
319	1235	33.5	319	12.0	114	1.6	15	10.4	99	21.5	205	129.6	1235	55	1
313	1260	32.6	313	10.7	103	1.6	15	9.2	88	22.1	210	131.4	1260	56	1
321	950	33.3	321	9.4	91	1.6	15	7.9	76	23.9	230	98.6	950	57	1
321	950	28.3	321	8.0	91	1.3	15	6.7	76	20.3	230	83.8	950	58	1
2795	10,360	34.5	2795	11.7	900	1.4	105	10.4	795	24.7	1895	135.0	10,360	207	סה"כ מתחם 1

895	3485	56.0	895	18.5	295	0.9	15	17.5	280	37.6	600	218.2	3485	52	1
313	1240	28.2	313	9.3	103	1.3	15	7.9	88	18.9	210	111.8	1240	53	1
313	1240	32.9	313	10.8	103	1.6	15	9.2	88	22.0	210	130.3	1240	54	1
319	1235	33.5	319	12.0	114	1.6	15	10.4	99	21.5	205	129.6	1235	55	1
313	1260	32.6	313	10.7	103	1.6	15	9.2	88	22.1	210	131.4	1260	56	1
321	950	33.3	321	9.4	91	1.6	15	7.9	76	23.9	230	98.6	950	57	1
321	950	28.3	321	8.0	91	1.3	15	6.7	76	20.3	230	83.8	950	58	1
2795	10,360	34.5	2795	11.7	900	1.4	105	10.4	795	24.7	1895	135.0	10,360	207	סה"כ מתחם 1

שטחי שירות	שטחים עיקריים	שטחי שירות						שטחים עיקריים	שטחים עיקריים	מספר מגורים	מספר מתחם				
		סה"כ כללי	סה"כ מוצע	שטחי שירות	תוספת שטחי שירות מנוחה על הגג	תוספת שטחי שירות למחסנים	שטחי שירות מאושרים 'ע"פ 24748								
מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר					
301	960	25	301	84.2	101	1.2	15	71.7	86	16.7	200	80	960	61	ח
301	960	25	301	84.2	101	1.2	15	71.7	86	16.7	200	80	960	61	סה"כ מתחם ח

487	1400	24.0	487	6.2	127	0.7	15	5.5	112	17.7	360	68.9	1400	62	ט
487	1400	24.5	487	6.4	127	0.7	15	5.6	112	18.1	360	70.5	1400	63	ט
487	1400	26.3	487	6.9	127	0.8	15	6.0	112	19.4	360	75.7	1400	64	ט
487	1400	27.6	487	7.2	127	0.8	15	6.3	112	20.4	360	79.4	1400	65	ט
487	1400	26.5	487	6.9	127	0.8	15	6.0	112	19.6	360	76.0	1400	66	ט
487	1400	29.0	487	7.6	127	0.9	15	6.7	112	21.4	360	83.4	1400	67	ט
705	2120	31.7	705	8.3	185	0.7	15	7.6	170	23.4	520	95.3	2120	68	ט
3627	10,520	29.7	3627	7.1	947	0.8	105	6.3	842	20.0	2680	78.6	10,520	68	סה"כ מתחם ט

705	2120	35	705	9.2	185	0.7	15	8.4	170	25.8	520	105.4	2120	69	ט
487	1400	21.6	487	5.6	127	0.6	15	5.0	112	16.0	360	62.1	1400	70	ט
487	1400	22.5	487	5.9	127	0.7	15	5.2	112	16.7	360	64.8	1400	71	ט
487	1400	24	487	6.2	127	0.7	15	5.5	112	17.7	360	69.0	1400	72	ט
487	1400	24	487	6.3	127	0.7	15	5.5	112	17.8	360	69.3	1400	73	ט
487	1400	24.5	487	6.4	127	0.8	15	5.6	112	18.1	360	70.5	1400	74	ט
3140	9120	25.2	3140	6.6	820	0.7	90	5.8	730	18.6	2320	73.2	9120	74	סה"כ מתחם ט

35,982	130,000	31.5	35,982	1	11,482	0.99	1,140	9.0	10,342	21.4	24,500	113.9	130,000	74	סה"כ מגורים
--------	---------	------	--------	---	--------	------	-------	-----	--------	------	--------	-------	---------	----	-------------

מודגש בזאת, כי כל הוראות תכנית מס' במ/4748' שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4748' זו, ממשיכות לחול.

10. היטל השבחה

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין, קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה עת בשל אותם מקרקעין.

אין לנו התנדבות צדקת ירושה...
 רשויות ההכנון הירושלמי...
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליתום...
 ביום...
 בדין...
 הגדרה...
 לכאן...
 בנין...
 05-03-1998
 הודעה בקיום הזכס כאמור...
 הוצאת צדקת ירושה...
 על כל זכות אחרת...
 שכן התייחסנו...
 עמלנו...
 מנכ"ל - מחוז ירושלים

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
 בן-יהודה 34, ירושלים
 טל' 02-6254121

ינוס ומגיש התכנית

אור ים בינוי ופיתוח בע"מ
 אנריפס 42, ירושלים
 טל' 02 - 6252416

אזורים בנין (1965) בע"מ
 קויפמן 6, תל אביב
 טל' 3-5195411 אזורים בנין (1965) בע"מ

אור-ים
 בינוי ופיתוח בע"מ

ח מ ת כ נ ו

זאב שיינברג, אדריכל
 שמאי 5, ירושלים 94631
 טל' 02-6257143

ז. שיינברג, אדריכל
 שמאי 5, ירושלים 94631
 טל' 02-6257143, 02-625220

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4748
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 19198 ביום 12.9.98
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה