

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' מק/14748**  
 שינוי מס' 2/98 לתכנית מס' במ/4748  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית**

תכנית זו תיקרא: תכנית מס' מק/14748.  
 שינוי מס' 2/98 לתכנית מס' במ/4748  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),  
 וגליון אחד של תשריט, הערוך בקניימ 1:1250 (להלן: התשריט).  
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

**3. גבול התכנית** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית** שטח התכנית הוא כ-35 דונם.

**5. מקום התכנית**

ירושלים, שכונת תלפיות, השטח הידוע כשטח מטעי קיבוץ רמת-רחל.  
 שטח מדרום מזרח לרחוב ים-המלח וממערב לרחוב העסקן.

גוש 30177 - חלקות 1, 2, 3(חלק), 5(חלק), 8(חלק), 9, 10, 11, 12,  
 13(חלק), 16(חלק), 17(חלק)

גוש 30178 - חלקות 5(חלק), 7, 8, 11, 12, 13, 15(חלק), 57  
 מגרשים מס' 155, 63 ו-62, שעל פי תכנית מס' במ/4748.  
 שטח בין קואורדינטות אורך 171.875 ו-171.500  
 לבין קואורדינטות רוחב 128.450 ו-128.200.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית**

- א. שינוי מיקום יעוד שטח כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח, משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים.
  2. שינוי יעוד שטח, מאזור מגורים לשטח פתוח ציבורי.
- ב. קביעת הוראות בינוי, להקמת בנין מגורים בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 63 א' ו-62 א', לרבות קווי בנין מירביים, מספר קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, גובה בניה מירבי וכדומה.
- ג. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים למגורים.
- ד. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים בשטחי המגרשים המיועדים למגורים.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות לפיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתחום התכנית, ושילובו של שטח עתיקות בפיתוח, כאמור.
- ז. ביטול שטח עם זכות מעבר לציבור.
- ח. איחוד 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 מס' במ/4748 ב' וההוראות שבתכנית מס' מק/4748 ו' זו.

**8. הוראות התכנית**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע, שעליה נערך התשריט, אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

**9. אזור מגורים**

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

- א. תותר הקמת בנין מגורים בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 62 א', ו-63 א'.
- ב. מספר הקומות המרבי בכל בנין לא יעלה על 5 קומות, כמאושר בתכנית מס' במ/4748 ב'.
- ג. קווי הבניין המירביים במגרשים 62 א' ו 63 א' יהיו כמפורט להלן:  
קו בניין קדמי 5 מ', קו בניין צדדי 3 מ', קו בניין אחורי 5 מ'.

ד. שטחי הבניה המרביים בכל אחד מהמגרשים כאמור יהיו כמפורט להלן:

1.	מגרש מס' 62 א'	
	שימושים עיקריים	1400 מ"ר
	חלקי שירות	360 מ"ר
	סך הכל	1760 מ"ר
2.	מגרש מספר 63 א'	
	שימושים עיקריים	1400 מ"ר
	חלקי שירות	360 מ"ר
	סך הכל	1760 מ"ר

#### הערה:

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

\* מודגש בזאת כי שטחי הבניה המפורטים לעיל הם בהתאם לשטחי הבניה המאושרים בתוכנית במ/4748 ב'.

ה. בשינוי לתכנית מס' במ/4748, מספר יחידות הדיור בכל מגרש יהיה כמפורט להלן:  
מגרש מס' 62 א' - 19 יחידות דיור.  
מגרש מס' 63 א' - 17 יחידות דיור.

ו. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים, הם שטחים עם זכות מעבר לציבור, וחלות עליו הוראות תכנית מס' במ/4748 לגבי שטח עם זכות מעבר לציבור.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.

ח. מודגש בזאת, כי כל הוראות תכנית מס' במ/4748, לרבות ההוראות לגבי הקמת מחסנים, חניה תת-קרקעית, אורך חזית רציפה של בנין, הוראות בניה נוספות וכדומה, שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/4748' זו, ממשיכות לחול.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. ראה סעיף 9(א) בהוראות תכנית מס' במ/4748'.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם רשות העתיקות, כאמור בסעיף 11 להלן.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם המוח' לשיפור פני העיר, בדבר פיתוח שטח המגרש המיועד למגורים ובדבר פיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתחום התכנית. מודגש בזאת, כי פיתוח השטח הפתוח הציבורי יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד, בתיאום ובפיקוח מחלקת הגננות.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם חברת החשמל.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא, הגשת תכנון מפורט של מערכת האינסטלציה של הבנין, לאישור מח' המים בעיריית ירושלים, וחיבורה למערכת המים העירונית.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא, הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב הדרושה לבנין וחיבורה לקו ביוב ולקו סניקה עירוני, המתוכנן בתחום השטח הפתוח הציבורי.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא, הגשת תכנון מפורט של החניה שבתחום המגרש והגישה אליה, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

#### 10. שטח פתוח ציבורי

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה כל הוראות תכנית מס' במ/4748 לגבי שטח פתוח ציבורי, וכן ההוראות הבאות:
- א. פיתוח שטח זה ואחזקתו, יהיו בכפוף למפורט בסעיף 9(א)6 שבהוראות תכנית מס' במ/4748.
  - ב. בתחום השטח הפתוח הציבורי קיימות עתיקות. ראה סעיף 11 להלן.
  - ג. בתחום השטח הפתוח הציבורי יתוכננו ויבוצעו קו ביוב וקו סניקה, בהתאם לדרישות מח' הביוב בעיריית ירושלים. כחלק בלתי נפרד מפיתוח השטח, תבוצע גישה לקווים אלה, ברוחב שלא יקטן מ-4.5 מ', באופן שתתאפשר גישה לרכב תפעולי לשם טיפול ואחזקה שוטפים.
  - ד. לא ינתן היתר לפיתוח השטח הפתוח הציבורי, אלא לאחר תיאום עם רשות העתיקות.

#### 11. שטח עתיקות

- השטחים המסומנים בתשריט בקו מקוטע שחור, הם שטחי עתיקות. בשטחים אלה קיימת אמת מים. התכנית מצוייה בתחום אתר עתיקות - אמת המים, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה ב.פ. 2279, מיום 17.12.76). תנאי למתן היתר חפירה/בניה הוא, תיאום עם רשות העתיקות.

#### 12. חניה פרטית

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
- ב. ראה סעיף 9(ט)7 לעיל.

**13. הפקעה**

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

**14. ביצוע התכנית**

לאחר אישור תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

**15. חלוקה חדשה**

א. התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה על פי 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 רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן, תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

**16. תחנת שנאים**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא, קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין; בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**17. היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**18. תשתית**

מגישי הבקשה להיתר, יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר, יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן, אחראים מגישי הבקשה להיתר, לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצא"ב, הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי הבקשה להיתר, כתב התחייבות, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל, יהיה תנאי למתן טופס מס' 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מהותית עם רשויות התכנון המוסמכות. ההיתר יהיה לפרקי תכנון בלבד, אין בה כדי להחנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין היתרנו זו באח במקום חסכת על בעל זכות בשטח הכרוך ו/או כל רשות מוסמכת, לטו כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשת או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התייחסנו בכתב אין וריק מנקודת מבט תכנונית.

**עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז**  
ממ"י - מחוז ירושלים

2000-02-16

**בעלי הקרקע**

מינהל מקרקעי ישראל  
בן-יהודה 34, ירושלים  
טל' 5392777 - 02

**מגישי התכנית**

הרשות לפיתוח ירושלים  
ככר ספרא 2, ירושלים  
טל' 6297627 - 02

אזורים בנין בע"מ  
קויפמן 6, תל אביב  
טל' 5195411 - 03

**המתכנן**

זאב שיינברג, אדריכל  
שמאי 5, ירושלים 94631  
טל' 6245220 - 02

הרשות לפיתוח ירושלים  
אזורים בנין (1965) בע"מ

ז. שיינברג, אדריכל  
שמאי 5, ירושלים 94631  
טל' 6257143, 6245220 - 02

ועדה מקומית: 21/טו  
אישור תכנית מס' 14748  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1199 ביום 20.12.99  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

18 ינואר 2000  
תאריך