

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
 תכנית מס' 4748  
 שינוי לתכנית מתאר מס' מ.י. 200  
 שנוי מס' 36/93 לתכנית מתאר י-ם מס' 62 (תכנית מס' 3216)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4748. שנוי לתכנית מתאר מ.י. 200. שנוי מס' 36/93 לתכנית מתאר י-ם מס' 62 (תכנית מס' 3216) (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 275 דונם.
5. מיקום התכנית: ירושלים, שכונת תלפיות. השטח הידוע כמטע רמת רחל, בין הרחובות ביתר לרח' העסקן וכביש הרכס. שטח בין הקואורדינטות אורך: 171.250 - 171.750. ובין קואורדינטות רוחב: 128.250 - 129.250.  
 גוש 30136-חלקה 1 (חלק), 2 (חלק) גוש 30152-חלקה 11 (חלק), 13/2 (חלק)  
 גוש 30179-חלקה 1 (חלק), 2 (חלק).  
 גוש 30178-חלקה 1, 2, 3 (חלק), 4, 5 (חלק), 6, 7, 8, 9, 10 (חלק), 11 (חלק)  
 12, 13 (חלק), 14 (חלק), 15 (חלק), 57 (חלק).  
 גוש 30177-חלקה 1, 2, 3 (חלק), 5 (חלק), 9, 10, 11, 12, 13 (חלק), 16 (חלק), 17 (חלק).
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד משטח חקלאי לפי תכנית מתאר מ.י. 200 ולפי תכנית מתאר לירושלים מס' 62 (תכנית מס' 3216) לאזור למגורים ולאזור למלונאות ולאזור שרותי התיירות בידור ספורט ולאזור נוף פתוח.  
 (ב) לקבוע את הוראות התכנון שלבי ותנאי הבניה בכל אזור באזור המגורים.  
 (ג) לקבוע את שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור שיבנו באזור המגורים.  
 (ד) לקבוע את שטחי הציבור הדרושים.  
 (ה) לקבוע את מספר הקומות המירבי של הבניינים שיבנו בכל אזור.  
 (ו) לקבוע את זכויות הבניה ומגבלות הבניה באזור המלונאות.  
 (ז) לקבוע את זכויות הבניה ומגבלות הבניה באזור שרותי התיירות בידור וספורט.

296-381

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מספר 4748 זו.

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

9. אזור מגורים: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים, הבניה תותר בשטח זה במגבלות שנקבעו בטבלת מתחמי התכנון לא תותר בניית בניינים מתחת לקו גובה 730.

ב. שטח אזור המגורים כולל בתוכו 75% משטחי הצבור הפתוחים וכן את כל שטחי הציבור המפורטים בפרוגרמה לשטחי צבור המצורפת לתכנית זו וכן שטחי הדרכים הציבוריות.

ג. סה"כ שטחי הבניה המירביים למגורים יהיו 130,000 מ"ר בשטח כולל של כל מעטפת הבנין כולל שטחים עקריים ושטחי שרות כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) - התשנ"ב - 1992.

ד. הזכויות הסופיות תקבענה בתוכניות מפורטות בהתאם לבינוי ובכל מקרה לא תחרוגנה מהסה"כ כמפורט דלעיל.

ה. 50% מהדירות שתיבנה באזור זה שטחן לא יעלה על 85 מ"ר ליחידת דיור אחת.

ו. מספר הקומות באזור המגורים לא יעלה על 6 קומות מגורים לא כולל קומת מסד. בחזית רח' ביתר לא יעלה על 3 קומות לא כולל מסד.

ז. היתרי הבניה באזור זה ינתנו רק בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות.

ח. ניתן לחלק אזור זה למספר תכניות מפורטות בתנאי שתוגש ותאושר תכנית בינוי כללית לכל אזור ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

10. אזור למלונאות: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מיועד למלונאות. זכויות הבניה המירביות יהיו 150% משטח אזור המלונאות נטו.

ב. זכויות אלו כוללות את כל שטחי הבניה במעטת הבנין כולל השטחים התת קרקעיים למעט מקלטים תקניים.

ג. זכויות אלו הן זכויות מירביות ואינן מוקנות. ניתן להפחית מהן בתכנית מפורטת שתוגש לשטח זה על סמך מסמכי הבנוי שיאושרו.

ד. ימסר ע"י מגישי התכנית כתב התחייבות משפטית מנוסחת ע"י היועץ המשפטי של העיריה בדבר אי הגשת תביעת פיצויים כנגד הועדה המקומית, במידה וכתוצאה מאישור תכניות מפורטות, זכויות הבניה יופחתו מהזכויות הנזכרות לעיל.  
קבלת כתב התחייבות כאמור מהוה תנאי להפקדת התכנית.

ה. היתרי בניה באזור זה ינתנו בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת שגבולותיה יהיו כל השטח המיועד לבתי מלון.

ו. בתי המלון יהיו מסוג בתי מלון רגילים ולא יותרו הקמת מלונות דירות מכל סוג שהוא.

11. אזור לשרותי תיירות  
בידור וספורט  
-----

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וירוק לסידוגין יהיה שטח לשרותי תיירות בידור וספורט. תכנית הבניה לא תעבור על 30% משטח הקרקע.

ב. גובה הבנינים המירבי יהא 2 קומות.

ג. זכויות הבניה המפורטות יקבעו בתכנות מפורטות.

ד. היתרי הבניה ינתנו בהתאם לתכנית ממפורטת מאושרת.

12. אזור נוף פתוח  
-----

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה יהווה שטח נוף פתוח.

השימושים המותרים בשטח זה יהיו:  
גנים צבוריים.

מגרשי ספורט ומשחקים.  
מבנים הקושרים בשימושים אלו  
נטיעות, ועיבוד הקלאי.

ב. פתוח שטח זה יעשה ע"י תכנית פתוח באישור הועדה המקומית. בתכנית זו יוקפד על שמירת המבטים לעבר רכס צור באחר והסביבה.

13. תכניות  
מפורטות  
-----

א. היתרי בניה יוצאו בהתאמה לתכניות מפורטות מאושרות הכוללות בינוי. תנאי מוקדם להגשת תכנית בינוי מפורטת ראשונה למתחם כלשהו יהיה צרוף תכנית בינוי לכלל המתחם. התכנית תכלול את מערך הדרכים המוטוריות, מיקום שטחי הצבור העקריים והשטחים הצבורים הפתוחים. התכנית תהיה בקנ"מ 1:500.

ב. תנאי אישור תוכנית מפורטת יהא אישור תכנית לכביש המחבר את השכונה עם כביש הרכבת. בחלק מתכנית המתאר ליתרת השטח שסופח לירושלים.

ג. בתכנית המפורטת לאזור המגורים יוקצה שטח למוסדות/ות בן 10 דונם לצורך הקמת בנין לדיון מוגן לקשישים שיחא בן 100 יחידות דיור לפחות.

ד. מקום פינוי שפכי עפר יקבע בתכניות המפורטות.

14. טבלת האזורים:

הערות	שטח בדונם	שטחים לצרכי צבור **	מס קומות	סה"כ שטחי בניה במ"ר (לשימושים עקריים ושטחי שירות)	שטח בדונם *	יעוד עקרי	אזור מס
היתרים ינתנו לפי תכנית מפורטת + בנוי			יקבע בתכניות מפורטות	150% משטח הקרקע בהתאם לתוכנית מפורטת	20	מלונאות	א.
"			2	60% משטח הקרקע	7	שרותי תיירות בידור וספורט	ב.
היתרים ינתנו לפי תכנית מפורטת + בינוי			6	130,000 מ"ר מספר יחידות מירבי 1300 מהן 50% עד 85 מ"ר.	160	מגורים	ג.
			6	100 יח'	10	מוסד/ות דיור מוגן	
	1.5	1 ביכנ"ס				שטח לבנינוי צבור	
	6.0	5 גן ילדים			54		
	1.6	2 מעון					
	22.0	3 בתי ספר					
	3.0	1 רב					
		תכליתי רזרבה שצ"פ					
שהם 75% מסה"כ השטח הציבורי הפתוח	19.9						
					2	מסוף תחבורה	
	6				6	ד.שטח נוף פתוח	
	60 דונם				***259		סה"כ

\* שטחי הדרכים נכללים בשטח הכללי. (כמצויין בטבלה בתשריט).  
 \*\* השטחים הציבוריים לא כוללים כבישים.  
 \*\*\* 259 דונם לא כולל דרכים-19 דונם-  
 259+19=278 כמצויין בתשריט בטבלה.

15. חניות פרטיות א. החניה הפרטית תהא בהתאם לתקן המאושר. לכל דירה בשטח עד 85 מ"ר תתוכנן חניה עילית.

ב. החניה תהא בשטחי מגרשי הבניה או במגרשי חניה נפרדים, בין שהיא תהיה על קרקעית או תת-קרקעית הכל לפי תכניות הבנוי המאושרות.

ג. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית, הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה המאושר.

16. תחנות

טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודי חשמל עילית בשטח התכנית, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד, בין בתוך הבניינים או כחלק מפתוח השטח, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. החדרים הנ"ל יצויינו בהתניות הבנוי ו/או בבקשות להיתר הבניה.

17. אנטנות

טלויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

18. קולטי שמש

על הגגות:

תותר התקנת קולטי שמש על גגות הבתים בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג.

19. תשתיות:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שניגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים. קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. וולצור זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה היא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

כחוצאת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התימתנו הינה לצרכי תכנון כללי, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם
מהמים בגינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הנלוו בתכנית, אין בהתימתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
דיתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן התימתנו אך ורק במקומות שבטח תכנונית.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34 ירושלים
טל: 02-254121

יוזם ומגיש תכנית:

הרשות לפיתוח ירושלים - מנהל הרשות לפיתוח י-ם
כיכר העיר 4 י-ם 91322 טל: 02-709025 הרשות לפיתוח ירושלים

קבוץ רמת רחל - ד.נ. צפון יהודה 90900 טל: 702975

ק"פ
מחוז רחל

מתכנן:

אדריכל זאב שיינברג
רח' שמאי 5 ירושלים, 94631
טל: 02-245220

תאריך:

זאב שיינברג
אדריכל
[Signature]

מספר ההגדרה בתחום ירושלים
אין להגדיר תחומי תכנון - 1965
4448
הרשות המוסמכת לתכנון ולבנייה: הרשות
מחוז: 16.6.69
לואר: ארז התכנית.
סמכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

עמית המימון
אדריכל המחוז
מ.מ.י. - מחוז ירושלים