

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 14748'
 שינוי 3/98 לתכנית מס' במ/14748'
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 14748'.
 שינוי 3/98 לתכנית מס' במ/14748'.
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 וגליון אחד של נספח איחוד חלקות, הערוך בקנ"מ 1:1250
 (להלן: נספח מס' 1).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית הקו הכחול בתשריט תכנית מס' במ/14748'
 הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית כ-262 דונם.

5. מקום התכנית

ירושלים, שכונת תלפיות. השטח הידוע כשטח מטעי קיבוץ רמת רחל,
 בין רח' ביתר, רח' דניאל ינובסקי (כביש חרכס) 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 128.250 - 129.125

6. מטרות התכנית

(א) איחוד מגרשים מס' 101 ו-102, שעל פי תכנית מס' במ/14748',
 למגרש אחד.

(ב) איחוד מגרשים מס' 106, 107 ו-111, שעל פי תכנית מס' במ/14748',
 למגרש אחד.

- (ג) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטחים המיועדים לבנייני ציבור, שעל פי תכנית מס' במ/4748'.
- (ד) שינוי השימושים המותרים בשטחי מגרשים מס' 103 ו-109, שעל פי תכנית מס' במ/4748', כמפורט להלן:
מגרש מס' 103 - ממבנה רב-תכליתי למתנ"ס;
מגרש מס' 109 - ממעון יום למבנה לשירותי תרבות, נוער וספורט.
- (ה) הגדלת מס' הקומות המירבי בשטחי מגרשים מס' 100 ו-109, שעל פי תכנית מס' במ/4748', כמפורט להלן:
מגרש מס' 100 - משתי קומות לשלוש קומות;
מגרש מס' 109 - מקומה אחת לשתי קומות.
- (ו) קביעת שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי והשימושים המותרים בשטחי מגרשים חדשים מס' 59א ו-101א, בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל.
- (ז) שינוי דרישות החניה לרכב פרטי, בהתאמה לדרישות עירוניות נהוגות.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות החוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות החוראות שבתכנית במ/4748' וחוראות שבתכנית מס' 4748' זו.

8. חוראות התכנית

חוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי החוראות שבכתב והן בנספח הבינוי.
במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות החוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. מחנות התכנית

(א) איחוד מגרשים:

1. מגרשים מס' 101 ו-102, שעל פי תכנית מס' במ/4748', יאוחדו למגרש חדש מס' 101א, כמפורט בנספח מס' 1, ובכפוף לאמור בסעיפים 12, 13 לחלן.
2. מגרשים מס' 106, 107 ו-111, שעל פי תכנית מס' במ/4748', יאוחדו למגרש חדש מס' 59א, כמפורט בנספח מס' 1, ובכפוף לאמור בסעיפים 12, 13 לחלן.

(ב) שטחים לבנייני ציבור:

בשינוי לחוראות תכנית מס' במ/4748', סעיף 10א', השימושים המותרים שטחי הבניה המירביים ומספר הקומות המירבי, בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבנייני ציבור, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

| מספר מגרש | שטחי בניה מירביים | | | מספר קומות מירבי | שטח מגרש | השימושים המותרים |
|-----------|---------------------|------------------|------------|------------------|----------|---------------------------------|
| | שטחים עיקריים (מ"ר) | שטחי שירות (מ"ר) | סה"כ (מ"ר) | | | |
| 100 | 900 | 150 | 1,050 | 3 | 1,570 | בית כנסת ומקווה טהרה |
| * 101א | 530 | 70 | 600 | 1 | 2,141 | מעון יום |
| 103 | 2,100 | 400 | 2,500 | 3 | 2,928 | מתנ"ס |
| 104 | 230 | 60 | 290 | 1 | 1,426 | גן ילדים |
| 105 | 230 | 60 | 290 | 1 | 1,351 | גן ילדים |
| * 59א | 9,600 | 1,150 | 10,750 | 4 | 18,264 | בתי ספר וגני ילדים |
| 108 | 2,300 | 500 | 2,800 | 3 | 4,656 | בית ספר לחינוך מיוחד |
| 109 | 600 | 100 | 700 | 2 | 805 | מבנה לשירותי תרבות, נוער וספורט |
| 110 | 230 | 60 | 290 | 1 | 1,331 | גן ילדים |

הערות לטבלה:

* מגרשים חדשים מס' 101א ו-59א, הם על פי תכנית מס' 4748/זו. יתרת המגרשים הם על פי תכנית מס' 4748/ב.

- שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992, וכוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.

- במגרשים המפורטים בטבלה שלעיל (שטחי ציבור), תכסית הקרקע הבנוייה תהיה מקסימום 30% משטח המגרש נטו.

(ג) תקן חניה למגורים:

בשינוי לסעיף 15(ב)1 שבהוראות תכנית מס' 4748/ב, דרישות החניה לרכב פרטי למגורים בשטח התכנית הן כמפורט להלן:
לכל יחידת דיור ששטחה מתחת ל-85 מ"ר - מקום חניה אחד.
לכל יחידת דיור ששטחה 85 מ"ר ומעלה - שני מקומות חניה.

10. הערה
מודגש בזאת, כי כל הוראות תכנית מס' במ/4748, שלא שונו במפורט בתכנית מס' 4748 ז', ממשיכות לחול.
תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם רשות העתיקות.
11. הפקעה
(א) שטחים המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ח - 1965.
(ב) 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"ח - 1965.
12. 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.
13. 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 את 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.

14. 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.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 54748
 הוועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2119 ביום 21.9.98
 סמנכ"ל תכנון

בעל הקרקע

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

מגיש התכנית

הרשות לפיתוח ירושלים
 ככר ספרא 2, ירושלים 91322
 טל' 02-6297627

הרשות לפיתוח ירושלים
 ירושלים-91000

המתכנן

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

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

17 תמוז 1999

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 54748
 הוועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2119 ביום 21.9.98
 סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 54748
 הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 8198 ביום 8.9.98
 ראש הוועדה