

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' מק/4748

שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 4748 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא: תכנית מס' מק/4748  
שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 4748 ב'.  
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט)  
וגליון אחד של נספח בינוי ופיתוח, הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ-23 דונם.

5. מיקום התכנית

ירושלים, שכונת תלפיות. השטח הידוע כשטחי מטעי קיבוץ רמת-רחל,  
שטח מדרום לרח' דניאל ינובסקי.

גוש 30136 -- חלקי חלקות 2, 4

גוש 30214 -- חלק מחלקה 5

שטח בין קואורדינטות אורך 221.300 - 221.700

לבין קואורדינטות רוחב 628.900 - 629.100

מתחמים מס' א ו-ד, מגרשים מס' 1 - 7, 28 - 36, שעל פי תכנית מס' במ/4748 ב',  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט.

## 6. מטרות התכנית

- (א) שינוי מספר יחידות הדיור המירבי בכל אחד ממתחמים מס' א ו-ד, שעל פי תכנית מס' במ/4748.
- (ב) שינוי מספר הקומות המירבי במגרשים מס' 6, 7, 28-35, כמפורט להלן:
1. הקטנת מספר הקומות המירבי בכל אחד משטחי מגרשים מס' 6 ו-28, מ-6 קומות ל-5 קומות.
  2. הקטנת מספר הקומות המירבי בשטח מגרש מס' 7, מ-8 קומות ל-5 קומות.
  3. הגדלת מספר הקומות המירבי בכל אחד משטחי מגרשים מס' 29-30, 34, 35, מ-5 קומות ל-6 קומות, והגדלת מספר הקומות המירבי בכל אחד משטחי מגרשים מס' 31-33, מ-4 קומות ל-6 קומות.
- (ג) שינוי שטחי הבניה המירביים בכל אחד משטחי מתחמים א ו-ד שעל פי תכניות מס' במ/4748 ו-ד'4748, מבלי לשנות את סך כל שטחי הבניה המאושרים לשימושים עיקריים, וסך כל שטחי הבניה המאושרים לשטחי שירות בשני המתחמים גם יחד.
- (ד) קביעת בינוי בהתאם לנספח בינוי.
- (ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

## 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 ובתכניות ד'4748, ו'4748 וההוראות שבתוכנית מק/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) והן בנספח הבינוי. במידה שקיימת 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 הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מס' במ/4748, ד'4748 ו-י'4748 לגבי אזור מגורים, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) בשינוי להוראות תכניות מס' במ/4748ב' ו-4748ד', שטחי הבניה המירביים ומספר הקומות המירבי בשטחי המגרשים 1-7, 28-36 שבתחום מתחמים א ו-ד שעל פי תכנית מס' במ/4748ב', יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מספר קומות	שטחי בניה מירביים (מ"ר)			מספר מגרש	מספר מתחם
	מירבני	סה"כ	שימושים עיקריים		
4 - 3	1,350	270	1,080	1	א
3	1,040	250	790	2	א
4 - 3	1,350	270	1,080	3	א
5	1,910	390	1,520	4	א
5	1,910	390	1,520	5	א
5	1,910	390	1,520	6	א
5	2,525	565	1,960	7	א
	<b>11,995</b>	<b>2,525</b>	<b>9,470</b>		<b>סה"כ</b>

5	1,290	330	960	28	ד
6	2,532	492	2,040	29	ד
6	2,532	492	2,040	30	ד
6	1,496	330	1,166	31	ד
6	1,635	350	1,285	32	ד
6	1,622	382	1,240	33	ד
6	2,532	492	2,040	34	ד
6	2,532	492	2,040	35	ד
8	8,324	1,755	6,569	36	ד
	<b>24,495</b>	<b>5,115</b>	<b>19,380</b>		<b>סה"כ</b>

מודגש בזאת, כי סך כל שטחי הבניה המהווים שטחים עיקריים, וסך כל שטחי הבניה המהווים שטחי שירות, במתחמים מס' א' ו-ד', המפורטים בטבלאות שלעיל, זהה לשטחי הבניה המירביים המותרים במתחמים כאמור, על פי תכניות מס' במ/4748ב' ו-4748ד', הכל כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ שטחי הבניה המוצעים למתחמים מס' א ו-ד על פי תכנית מס' מק/4748ב' זו			סה"כ שטחי הבניה המאושרים למתחמים מס' א ו-ד עפ"י תכניות במ/4748ב' ו-4748ד'		
שטחים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
28,850	7,640	36,490	28,850	7,640	36,490

(ב) בשינוי להוראות תכנית מס' במ/4748, מספר יחידות הדיור המירבי בכל אחד ממתחמים מס' א ו-ד, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' יח"ד מוצע עפ"י תכנית מס' 4748/א			מס' יח"ד מאושר עפ"י תכנית מס' 4748/ב			מספר מגרש	מספר מתחם
סה"כ	מס' יח"ד קטנות	מס' יח"ד גדולות	סה"כ	מס' יח"ד קטנות	מס' יח"ד גדולות		
11	3	8	11	3	8	1	א
12	10	2	12	10	2	2	א
11	3	8	11	3	8	3	א
18	4	14	15	4	11	4	א
18	4	14	15	4	11	5	א
18	4	14	18	4	14	6	א
21	7	14	30	10	20	7	א
<b>109</b>	<b>35</b>	<b>74</b>	<b>112</b>	<b>38</b>	<b>74</b>		<b>סה"כ</b>

9	3	6	18	4	14	28	ד
22	7	15	15	4	11	29	ד
22	7	15	15	4	11	30	ד
11	4	7	11	6	5	31	ד
14	5	9	14	12	2	32	ד
12	4	8	11	3	8	33	ד
22	7	15	15	4	11	34	ד
22	7	15	15	4	11	35	ד
72	25	47	60	20	40	36	ד
<b>206</b>	<b>69</b>	<b>137</b>	<b>174</b>	<b>61</b>	<b>113</b>		<b>סה"כ</b>

<b>315</b>	<b>104</b>	<b>211</b>	<b>286</b>	<b>99</b>	<b>187</b>		<b>סה"כ כללי</b>
------------	------------	------------	------------	-----------	------------	--	------------------

כיחידת דיור קטנה תחשב יחידת דיור ששטחה קטן מ-85 מ"ר.  
כיחידת דיור גדולה תחשב יחידת דיור ששטחה 85 מ"ר ומעלה.

### הערות לטבלה

- \* שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלאות שלעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, למעט שטחי חניה מקורה/תת-קרקעית (כולל מעברים תת-קרקעיים למבנים), בהתאם לדרישות החניה שתהיינה לעת מתן היתר בניה בשטח.
- \* שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ה, 1992.

- (ג) הבינוי, לרבות גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי, יהא כמפורט בנספח מס' 1.
- (ד) תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא, הגשת תכנון מפורט של פתרון החניה לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ובהתאם להוראות המפורטות בתכניות מס' במ/4748 ב' ו-4748' לגבי החניה הנדרשת בשטח. מודגש בזאת, כי מספר מפלסי החניה בכל מגרש, לא יעלה על חמישה מפלסים.
- (ה) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב, הם שטחים עם זכות מעבר לדיירי המתחם, וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית מס' במ/4748' לגבי שטחים עם זכות מעבר לדיירי המתחם.
- (ו) מודגש בזאת, כי המענה לשטחים לבניני ציבור עבור יחידות הדייר הנוספות המבוקשות בתכנית מק/4748' זו, ניתן במסגרת תכנית מס' 4748'.

#### 10. ה ע ר ה

מודגש בזאת, כי כל הוראות תכניות מס' במ/4748' ב', 4748' ד', 4748' ז', שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/4748', ממשיכות לחול ללא שינוי.

#### 11. ח נ י ה פ ר ט י ת

- (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) החניה תהיה בכפוף להוראות תכניות מס' במ/4748' ב' ו-4748' ז', ובהתאם לאמור בסעיף 9(ד) לעיל.

#### 12. ה י ט ל ה ש ב ח ה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

#### 13. ת ש ת י ת

מגישי הבקשה להיתר 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 מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (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 עירונית להכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין תחייבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. להצדק הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתחייבתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

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

10-12-2001

**בעלי הקרקע**  
מינהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216, ירושלים  
טל' 02-5318888

**מגיש התכנית**  
אור ים  
רח' שלם 3, רמת גן 52215  
טל' 03-6301580

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

אנו - בינוי ופינוח ב"מ

ועדה מקומית - 1981  
אישור תכנית מס' 4748  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 19101 ביום 11.11.01  
מהנדס העיר  
יו"ר העיר

תאריך 9-12-2001

111  
122