

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' מק/4748'ט'  
שינוי מס' 01/1 לתכנית מס' במ/4748'ב'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

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

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט), ושני גליונות של תכנית  
בנוי ופיתוח, כמפורט להלן:  
א. גליון אחד של תכנית בנין, הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 1).  
ב. גליון אחד של תכנית בנין ופיתוח, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2).  
כל מסמך ממוסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית כ- 24.5 דונם.

5. מקום התכנית

ירושלים, שכונת רמת-רחל, שטח בין רחוב ביתר ורחוב העסקן.  
גוש 30214, חלק מחלקה 5.  
מתחמים ג' ו-ז', מגרשים מס' 20א, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27,  
52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59

שטח בין קואורדינטות אורך 221300 ו-221700  
לבין קואורדינטות רוחב 628600 ו-628800

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית**

- א. ביטול הבינוי העל-קרקעי המאושר בשטחי מגרשים מס' 57 ו-58, שעל פי תכנית מס' במ/4748ב'.
- ב. שינוי העמדת הבינויים בשטח מגרש מס' 27, כפי שנקבעה בתכנית מס' במ/4748ב', מבלי לשנות את קווי הבנין המאושרים בשטח.
- ג. הגדלת מספר הקומות המירבי בשטח מגרש מס' 27, שעל פי תכנית מס' במ/4748ב', מ-6 קומות ל-8 קומות.
- ד. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי שבמתחמים ג' ו-ז' גם יחד, מ-285 ל-314 יחידות דיור.
- ה. שינוי מפלס ה-0.00 שבתחום מגרש מס' 27, שעל פי תכנית מס' במ/4748ב', מ-788.0 / 791.00 ל-788.5 / 785.0.
- ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש על ידי:  
 (1) שינוי בגבולות שבין מתחם ז ומתחם ג, שעל פי תכנית מס' במ/4748ב'.  
 (2) שינוי גבולות מגרשים מס' 27, 29, 20א, 26, 53, 54, 56, 57, 58, שעל פי תכנית מס' במ/4748ב'.

**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/4748ב', 4748ד', 4748ז' וההוראות שבתכנית מס' מק/4748ט' 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 כן 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/4748ב', 4748ד', 4748ז', לגבי אזור מגורים, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. הבינוי העל-קרקעי בשטחי מגרשים מס' 57 ו-58 שעל פי תכנית מס' במ/4748ב' מבוטל בזאת. בשטחים הללו תותר חניה פרטית תת קרקעית בלבד וגינה, המשותפת לכל דיירי המתחם מעליה, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
- ב. העמדת הבינויים, כפי שנקבעה בתכנית מס' במ/4748ב', בתחום מגרש מס' 27, מבוטלת בזאת. במקומה תהא העמדת הבינויים בתחום מגרש חדש מס' 27א, כמפורט בנספח מס' 1 ו-2, מבלי לשנות את קווי הבנין המירביים, המותרים על פי תכנית מס' במ/4748ב'.

- ג. מספר הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 27א, (מגרש מס' 27 שעל פי תכנית מס' במ/4748) יהא 8 קומות, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
- ד. בשינוי למאושר בתכנית מס' במ/4748, מפלס ה-0.00 שבתחום מגרש חדש מס' 27א יהא +788.50 / +785.50, כמצוין בנספחים מס' 1 ו-2.
- ה. מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים בכל אחד מהמגרשים שבתחום התכנית, יהיו כמפורט להלן:

מספר קומות מירבי	מספר יח"ד קטנות מתוכם	מספר יח"ד מירבי	שטחי בניה מירביים (מ"ר)			מספר מגרש חדש	מספר מתחם
			סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים		
8		36	4,161.5	895	3,266.5	20	ג
4 - 3		11	1,409.5	301	1,108.5	21	ג
3		8	1,071.5	218	853.5	22	ג
4 - 3		11	1,409.5	301	1,108.5	23	ג
5		14	1,783	390	1,393	24	ג
5		12	1,443	340	1,103	25	ג
5		12	1,521	330	1,191	26	ג
5		12	1,521	330	1,191	59	ג
		35	14,320	3,105	11,215	סה"כ	

8-17		100	10,770	2,770	8,000	27	ז
8		36	4,525	895	3,630	52	ז
5		18	1,980	360	1,620	53	ז
5		18	1,980	360	1,620	54	ז
5 - 4		13	1,900	320	1,580	55	ז
5 - 4		13	1,900	320	1,580	56	ז
		59	23,055	5,025	18,030	סה"כ	

סה"כ שטחי בניה על פי תכנית מס' מק/4748'ט' זו			סה"כ שטחי בניה מאושרים על פי תכנית מס' במ/4748'ו-ד'4748		
סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים	סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים
14,320	3,105	11,215	24,220	5,335	18,885
23,055	5,025	18,030	13,155	2,795	10,360
37,375	8,130	29,245	37,375	8,130	29,245

### 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), שיקבעו בעת מתן היתר הבניה, בהתאם לדרישות החניה שתהיינה נהוגות בעת זו.
- \* שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ה, 1992.

\* מודגש בזאת, כי סך כל שטחי הבניה המירביים במתחמים ג' ו-ז', שעל פי תכנית מס' מק/4748 ט' זו, זהה לשטחי הבניה המירביים המותרים במתחמים אלה גם יחד, על פי תכניות מס' במ/4748 ב' ו-4748 ד'.

\* תוספת 29 יחידות הדיור המוצעת בתכנית מס' מק/4748 ט' זו, בהשוואה לתכנית מס' במ/4748 ב', מהווה תוספת של 10% במס' יחידות הדיור.

\* מודגש בזאת, כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר למצויין בטבלה שלעיל. כל תוספת של יחידות דיור מעבר למצויין בטבלה שלעיל, תהווה סטייה ניכרת.

\* ניתן יהיה להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש בתוך גבולות המתחם, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך כל שטחי הבניה בכל מתחם, מקווי הבנין המירביים בכל מגרש וממספר הקומות המירבי בכל מגרש, שנקבעו בתכנית זו.

\* שטח הבניה הרשום בטבלה שלעיל לגבי מגרש חדש 27א', כולל את השטח המיועד לחזית מסחרית בתחום המסומן בתשריט בקו סגול.

1. מודגש בזאת, כי אין השינויים המוצעים בתכנית מס' מק/4748 ט' זו, מגדילים את שטחי הבניה המאושרים בשטחי מתחמים מס' ג' ו-ז', על פי תכניות מס' במ/4748 ב' ו-4748 ד'.

2. החלוקה למגרשים חדשים בתחום מתחמים ג' ו-ז', תהא כמפורט בתשריט ובכפוף למפורט בסעיפים 11 ו-12 להלן.

ח. השטחים המצויינים בצבע ירוק בנספח מס' 1, הם שטחים שבהם יותרו חניונים פרטיים תת-קרקעיים, ומעליהם גינות משותפות לשימוש דיירי כל מתחם.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט של פתרון החניה לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ובכפוף להוראות המפורטות בתכנית מס' במ/4748 ב' ו-4748 ז' לגבי החניה הנדרשת בשטח.

2. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות, לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:

(א) להלן הדרישות הנוגעות לחניון:

- יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- כל החניונים יצוידו במערכת כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- הפעלת החניונים תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתם.
- בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מטר.
- תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור שירותי הכבאות כחלק מהבקשה להיתר בנייה.
- בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, ייבנו תאים מפרידים עמידים אש, עם דלתות אש תקינות.

(ב) לבניינים יובטחו ויוכשרו דרך גישה ורחבות מילוט, בכפוף לתקנות תכנון ובנייה, חלק ז' סעיף 7.00.03 לפי הפירוט: שבנספח בינוי ופיתוח מס' 2.

(ג) בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים, יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.

- (ד) בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט יש להבטיח, שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון המילוט, לא יעלה על 25 מטרים.
- (ה) רוחבם של מהלכי מדרגות בחדרי מדרגות מוגנים לא יפחת מ-1.10 מ' נטו, ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212, ורחבה לא יפחת מ-1.10 מ'.
- (ו) האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- (ז) אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מטר, ורוחבם ייקבע לעת מתן היתרי הבנייה.
- (ח) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין.
- (ט) לבנין יותקן גנרטור חירום על פי התקנות הרלוונטיות.
- (י) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים, ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
- (יא) בתכנון המערכות, יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיו"ב.
- (יב) לשירותי הכבאות תוגש תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות, וייעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש וכו'.
- (יג) דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה, ינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.
3. הגשת תכנון מפורט של מערכת המים בכל בנין וחיבורה למערכת המים העירונית, לאישור חברת הגיחון, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
4. הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב בכל בנין וחיבורה למערכת הביוב העירונית, לאישור חברת הגיחון, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע תכנית חיבור הבנינים לרשת הביוב העירונית, יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב. שירותים הנמצאים בקומות תת-קרקעיות, יחוברו באמצעות קווי סניקה. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

## 10. הערה

מודגש בזאת, כי כל הוראות תכניות מס' במ/4748, ד'4748 ו-4748, שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/4748ט' זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

### 11. 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.

### 12. 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 המקומית 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.

### 13. היטל השבחה

- 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.

### 14. תשתית

- מגישי התכנית 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 הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.
- מגישי התכנית, יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן, אחראים מגישי התכנית, 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 וכיוצ"ב, הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית, 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 לנר התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי לזיקתה כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עליו הסכם מתאים בניגוד, ואין התייחסונו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזה ועמ"ל כל דין.  
 לכען הסר ספק בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בניגוד השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרת או

**19-03-2002**

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל את הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ודכ"י כל דין.  
**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל  
יפו 216, ירושלים  
טל' 5318888 - 02

יוזם ומגיש התכנית

גד  
סמטת בית השואבה 14,  
תל אביב  
טל' 5672700 - 03

"גדי" חברה לנגיני בע"מ

המתכנן

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

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

ועדה מקומית יבולת  
 הפקדת תכנית מס' 12/4746  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 14/01 ביום 16.7.01  
 יו"ר הועדה

תאריך 27-02-2002

ועדה מקומית יבולת  
 אישור תכנית מס' 12/4746  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 6/01 ביום 29.3.01  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

Handwritten signature

Handwritten signature