

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10894
שינוי לתכנית מס' 945/ז

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10894 שינוי לתכנית מספר 945/ז.
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 2.203 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: רמת מוצא, רחוב המתנחלים בהר מספר 28 - 30.
 - 1.4.2. גוש: 30312.
חלקות: 58, 59.
 - 1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 215950 לבין 216000.
רוחב: בין 633055 לבין 633095.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1. מסמכי התכנית:
 - 2.1.1. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.1.2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט").
 - 2.1.3. נספחים:
 - א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100, והכוללת, תכנית העמדה ופיתוח, תכנית חניות, תכניות המבנים, חתכים וחזיתות. התכנית הנה מנחה בלבד למעט מספר היחידות המרבי, מספר המבנים ומיקומם, גובה

ומספר הקומות במבנים, פיתוח השטח בהיבטים של קירות
תמך ומפלסי קרקע, מעברים שבילים ומדרגות.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה: המסמכים
המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי
התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים
בנספחים. במידה של סתירה בניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם
נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות על המגרש וגבולותיו.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: איחוד 2 חלקות לחלקה אחת בכדי להקים בחלקה
המאוחדת מבן של קוטג'ים בדרוג.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 7 לאזור מגורים 5 מיוחד.
- 3.3 תוספת של 7 יח"ד ע"י הגדלת מספר יחידות הדיור מ 2 ל 9 יחידות סה"כ.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1,819 מ"ר, מהם 922 מ"ר שטחים
עיקריים ו- 897 מ"ר שטחי שרות הכוללים בתוכם שטחי חניון מקורה.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים כמופיע בנספח מס' 1.
- 3.6 קביעת בינוי בדרוג עבור הקמת 5 מבנים חדשים, 2 מבנים בחלקה העליון
של החלקה המאוחדת, ו 3 מבנים בחלקה התחתון של החלקה המאוחדת.
התפלגות המבנים בחלקה המאוחדת: 4 מבנים דו משפחתיים ו 1 מבנה חד
משפחתי.
- 3.7 קביעת גובהי המבנים המכסימליים כמופיע בנספח מס' 1 וקביעת מספר
הקומות המכסימלי ל- 2 קומות על קרקעיות וקומת מרתף תת קרקעי לכל
מבנה בשטח החלקה כמופיע בנספח מס' 1.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.9 קביעת התנאים למתן היתר בניה.

3.10. קביעת הוראות בגין בניינים, חניון תת קרקעי, גדרות מדרגות, שבילים וחניות.

3.11. איחוד חלקות.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 10894 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

יעוד מגרש	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	מס' יח"ד	תכנית בניה מרבית (אחוז משטח מגרש)		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (במ"ר)							
						שטחי בניה עקריים במ"ר		שטחי שרות במ"ר**		מס' קומות במבנה		סה"כ (במ"ר)	
						מאושר*	מוצע	מאושר*	מוצע	מאושר*	מוצע	מאושר*	מוצע
אזור מגורים 5 מיוחד	1	2.203	9	מעל 0.00	מתחת 0.00	400	922		90	2	2	400	1012
				שטחים/קומות מעל 0.00	שטחים/קומות מתחת 0.00			80	807	2	2	80	807
				סה"כ		400	922	80	897			480	1819

* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. במידה.

** שטחי השרות כוללים שטחי חניה מקורה ושטחי מרחב מוגן.

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קווים אלכסוניים שחורים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד.

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2. זכויות הבניה והוראות הבינוי המפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

- א. העמדת המבנים וגובהם יהיה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
- ב. מערכות על הגג יוסתרו בתוך גגות הרעפים, הכל בהתאם לחתכי המבנים המופיעים בנספח מס' 1. קרקוב הגג וארגזי הרוח המסתירים את מזחלות המרזבים, יבוצעו מבטון מוחלק וצבוע כפי שמופיע בחתכי המבנים המופיעים בנספח מס' 1.
- ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגגון סיתות וכיחול. הבניה מאבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- ד. גדרות הפיתוח יבוצעו באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה למבנים, בדרגת סיתות אחת גסה יותר. הבניה מאבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- ה. כל השבילים המובילים לדירות, ירופפו באבן טבעית מרובעת ומסותת בסיתות מסמסם בגוון ובכיחול אבן הבניה למבנים. הריצוף באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- ו. קיר התמך הגבוה, יבנה בדרוג עם גומחות מקושטות בתוכו, הכל בהתאם לחתכים המופיעים בנספח מס' 1. קיר התמך יבוצע מאותה האבן של גדרות הפיתוח כפי שמופיע בסעיף קטן ד' בפסקה זו.
- ז. נתיבי הנסיעה בחניון המקורה ירופפו באבן משתלבת, יתר האזורים בחניון המקורה ירופפו באבן השבילים כפי שמופיע בסעיף קטן ה' בפסקה זו.
- ח. החניות המשיקות לכביש בחלקו העליון של המגרש, ירופפו משתלבת, עם סימון הפרדות בין החניות ע"י אבן משתלבת מסוג זהה אך בגוון שונה.

ט. גינות על תקרת חניון מקורה תבוצענה עם מילוי של אדמת גן בגובה של 40 ס"מ נטו לפחות, מעל בידוד וניקוז הגג. עצים בוגרים ישתלו רק באזורים בצידי המבנים שאינם נמצאים מעל החניון המקורה.

י. לא תותר התקנת אנטנות טלביזיה על גגות המבנים, למעט צלחת לקליטת שידורי לוויין אשר תוטמע בחלל הנוצר בתוך סינור גג הרעפים, ללא בליטה ממנו.

5.3. שלבי ביצוע:

- א. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ב. הבניה תבוצע בכל המבנים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא.
- ג. בנית קירות הפיתוח יבוצעו במקביל לביצוע מסדים חניון מקורה ומרתפים. יש לסיים את קיר התמך הגבוה בין המבנים יחד עם גמר קומת המרתף והחניון המקורה.

5.4. גמישות:

- א. יותר שינוי של עד 50 ס"מ לכל כיוון מהגבהים המצוינים בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- ב. לא תותר תוספת חניה בחניון המקורה.

5.5. סטייה ניכרת:

- א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ב. מספר היחידות המרבי בתכנית זו הנו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

5.6. הוראות נוספות:

במיסעת החניון המקורה, תינתן זכות מעבר לכל הדיירים המשתמשים בחניון המקורה ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי. למתן היתר בניה בשטח.

6. חניה:

6.1. החניה תחולק לשני חניונים בשני קצוות המדרון, עם כניסות מכביש עליון וכביש תחתון בנפרד. החניה העליונה תבוצע בניצב לכביש החניה העליון, הכל בתחומי המגרש. החניה התחתונה תבוצע בחניון מקורה עם כניסה אחת מכביש החניה התחתון. הכל כפי שמופיע בנספח הבינוי והפיתוח (נספח מס' 1).

6.2. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.3. מיקום החניות, כמצוין בנספח 1, הנו מחייב וכל שינוי לכך יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002

7. עצים לעקירה:

עצים המיועדים לעקירה ועצים לשימור יסומנו בתכנית להיתר בניה כתנאי לקבלת היתר בניה, והם יעקרו או ישמרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

8. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 5.5 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (עצים לעקירה/לשימור) שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הנם:

8.1. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

8.1.1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.1.2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיבון ונטיעות, פרטים

מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחד לכל המבנים, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.1.3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

9. הפקעה:

9.1. שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

10. רישום, איחוד וחלוקה:

- 10.1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 10.2. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 10.3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 10.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

11. תוקף התכנית:

תקפה של תכנית זו למשך 5 שנים מיום אישורה.

במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז. / ח.פ.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	חתימות:
ד.ד. ייזום והשקעות בע"מ		512261660	מקיבוץ קיריית ענבים ת.ד. 199	0505220700		ד.ד. ייזום והשקעות נדלין רע"מ ח.פ. 512261660
סטי	משה	5051982	פלוגת הטנקים 8/4 ירושלים	025830067		60-70
סטי	ענת	54337985				
סטי	מאיר	00440958	רחוב מתנחלים 32 בהר ירושלים	025795117		Meir Merib
סטי	מרילין	69731446				

מגיש התכנית						חתימות:
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז. / ח.פ.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	
ד.ד. ייזום והשקעות בע"מ		512261660	מקיבוץ קיריית ענבים ת.ד. 199	0505220700		ד.ד. ייזום והשקעות נדלין רע"מ ח.פ. 512261660
ע"י עדקי	דניאל	23871736	רח' הברוש 7 מבשרת ציון			
ע"י בן דוד	דוד	67860494				
סטי	משה	5051982	פלוגת הטנקים 8/4 ירושלים	025830067		

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז. / ח.פ.	כתובת	מס' טלפון	מס. רישיון	חתימות:
רומם	ראובן	49182736	מושב עמינדב משק 36	02-6429559	32784	אדריכל ראובן רומם 32784 מ.ד.

תאריך: 21.2.2006.

