

## תכנית מס' 5955 מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי לתכנית מס' 954\_ ז' ושינוי לתכנית מתאר ירושלים

שלב : מתן תוקף

גוש 30312 חלק מחלקה 7

רמת מוצא רח' שמואל ברוזה 2

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 5955\_ שינוי לתכנית 945 ז' ותכנית המתאר לירושלים.

גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.2 שטח התכנית: 1.979\_ (בדונמים)

1.3 מיקום התכנית :

1.3.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: רמת מוצא

רח' שמואל ברוזה, בית מס' 2

1.3.2 גוש 30312

חלק מחלקה 7

1.3.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה :

אורך : בין 216/050 לבין 215/925

רוחב : בין 633/350 לבין 633/450

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים :

### 2.1 מסמכי התכנית :

2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 250 : 1 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים :

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100

התכנית כוללת תכנית פיתוח כולל חניה, תכניות קומות וגג רעפים, חתכים

וחזיתות, וכל המידות והמפלסים הרלוונטיים.

נספח הבינוי ופיתוח (נספח מס' 1) מחייב חלקית.

הנספח מחייב לגבי גובה הבניה, מס' יח"ד, מס' קומות, קווי בנין, מיקום הכניסה

לכלי רכב בפינה הצפון מזרחית של המגרש.

## 2.2 יחס בין מסמכי התכנית :

- א. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראת התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספח.
- ג. במידה של סתירה בניהן-יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

## 3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית בניית אחת עשרה יחידות דיור חדשות והריסת מבני דיור ושרות קיימים בשטח.
- 3.2 שינוי יעוד לפי תכנית 945 ז' לשטח מגורים 2.
- 3.3 קביעת בינוי מנחה, עבור 11 יחידות בנות 2 קומות + חלל גג רעפים ללא שימוש, מעל קומת חניה תת קרקעית.
- 3.4 קביעת שטחי בניה כמפורט
  - א. 1048.8 מ"ר שטחים עיקריים (60%).
  - ב. שטחי שירות על קרקעיים שיכללו ממ"ד.
  - ג. מחסן תת קרקעי בשטח של 15 מ"ר ליחידה.
  - ד. חניות תת קרקעיות.
- 3.5 קביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.8 קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות להריסה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה / שימור / העתקה.

## 4. יחס לתוכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית 945 ז', תכנית המתאר לירושלים, (לרבות השינויים לה) והוראות תכנית מס' 5955 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

## 5. יעודי הקרקע :

5.1 שטחי הבניה הם 1048.72 שטחים עיקריים, בתוספת שטחי שרות לפי המפורט בסעיף 3 לעיל ליחידה. וכמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ	שרות מ"ר	עיקרי מ"ר	
253 + חניה 644.9	253 + חניה (644.9) *	-	מתחת ל – 0.00
1181.8	133	1048.8	מעל ה – 0.00
1434.8 + חניה	386 + חניה	1048.8	סה"כ

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

\* החניה תהיה תת קרקעית במלואה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למגורים כולל שטחי שרות למגורים.

5.2.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3 קווי בניין – קו בניין קדמי – 5 מ', קווי בניין אחורי וצדדי – 3 מ'. -ועפ"י המסומן בתשריט

5.2.4 תכסית הבינוי תהיה 38% משטח "איזור מגורים 2" עפ"י תכנית זו.

5.2.5 הוראות בינוי ופיתוח :

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, בתוספת חלקי

טיח חוץ.

2. שלבי הביצוע: כל אחד מהבניינים יבוצע בהינף יד אחד, ללא

קשר לבניין האחר, לא תותר בניית בניין אחד בשלבים.

3. ההריסה תעשה בכל חלק מהמגרש, לקראת הבניה באותו

חלק.

5.2.6 לא יותרו חללים אטומים בתחום התכנית.

5.3 סטיה ניכרת –

א.	מספר הקומות יהיה 2 קומות, מעל קומת חניה תת קרקעית במלואה, וגג רעפים ללא שימוש, כמצויין בנספח מס' 1, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב.	גובה מפלס החניה והמחסנים יהיה תת קרקעי במלואו ומפלס המגורים יותאם למפלס הרחוב כמצויין בנספח מס' 1. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג.	שטחי הבניה המירביים יהיו 1048.8 מ"ר שטחים עיקריים (60%) + שטחי שירות שיכללו ממ"ד וכן מחסן תת קרקעי בשטח של 15 מ"ר ליחידה וחניות, וכל הגדלה של שטחים אלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ה-2002.
ד.	קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה.	תכסית הבינוי תהיה 38% מירכי משטח "אזור מגורים 2" עפ"י תכנית זו. כל הגדלה של התכסית תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. חניה פרטית :

- 6.1 החניה תהיה כמצויין בנספח מס' 1
- 6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
- 6.3 הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית, הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
- 6.4 פתרון החניה יהיה בתחום המגרש.
- 6.5 החניה תהיה תת קרקעית במלואה.

## 7. בנין להריסה :

הבניינים והגדרות המותחים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה, ע"י מגישי התכנית להיתר ועל חשבונם, לפני קבלת טופס 4, או טופס גמר, במועד המוקדם שביניהם, לבניין שייבנה אחרון מבין השניים.

## 8 עצים לעקירה, שימור או העתקה :

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
  2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
  3. סימון בתשריט- עצים לשימור:  
1 עץ זית – בתחום החלקה (מס' 5) פינה דרום-מערבית.  
הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
  4. סימון בתשריט- עצים להעתקה:  
סך הכל 8 עצים:  
5 עצי זית (מס' 13 – 9) בתחום דרך עתידית, יועתקו אם וכאשר תיסלל הדרך, ע"י הגורם מפתח הדרך.  
3 עצים: זית (מס' 7) צד מערב, 2 עצי לימון (מס' 3, 2) ע"י היזם.
- תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.
5. סימון בתשריט- עצים לעקירה:
- 8 עצים: 7 אילנות לעקירה (תחום דרך עתידית) 1 אילנתה (מס' 1) צד מזרח. 1 שסק (מס' 4). 1 דקל וושנגטוניה (מס' 6) (צד דרום).  
פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:  
א. נטיעת 4 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח אגרונום/גן מקצועי.
- 6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: ביצוע הפיצוי הנופי; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיף 8 זה.
- 7. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.

8. סקר ונספח העצים יהוו חלק בתי ממסמכי התכנית.  
נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס  
אכלוס.

## 9 תנאים למתן היתר בניה :

9.1.1 הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקנ"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.  
התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול :

- תכנון מפורט של מערכת התשתית כגון – דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב מים.
- תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות : העמדת בנינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים וחזיתות.

## 9.2 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם :

9.2.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.  
9.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש 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 החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליה"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה, גדרות.

9.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' 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.

9.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרונות אקוסטיים באחריות ועל חשבון בעל היתר הבניה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. תנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים באישור המשרד להגנת הסביבה

9.4 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום ואישור היתר הבנייה ע"י החברה הלאומית לדרכים.

**10. הקמת גדר בגבול המגרש :**

בגבול זכות הדרך עפ"י תכנית מי/193 יש להקים גדר אבן בגובה 1.5 מ' לאורך כל גבול המגרש למעט במקום הכניסה למכוניות ולהולכי רגל. תנאי למתן היתר איכלוס (טופס 4) יהיה הקמת גדר האבן בגבול המגרש עם רחוב שמואל ברוזה.

**11. הפקעה :**

11.1 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.

**12. מי נגר**

12.1 ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים)

פרטים:

**בעל הקרקע:**

בלישה שלמה ת.ז. 2817872 בלישה חנה ת.ז. 47804539, בלישה שאול ת.ז. 056628506, בלישה שמעון ת.ז. 022113633, בלישה אופיר ת.ז. 043424944.

רמת מוצא, רח' שמואל ברוזה 2, ירושלים 96771 טל 5346097-02  
עדקי יצחק ת.ז. 043553304, עדקי דניאל ת.ז. 023851736, עדקי דורון ת.ז. 024283723, בן דוד דוד ת.ז. 067860494, עדקי שלום ת.ז. 072730435, עדקי ציון ת.ז. 025302472, עדקי אורית ת.ז. 028786937

**החרוב 15/2, מבשרת ציון 90805. נייד: 050-5220700**

**מגיש התכנית:**

בלישה שלמה ת.ז. 2817872 בלישה חנה ת.ז. 47804539, בלישה שאול ת.ז. 056628506, בלישה שמעון ת.ז. 022113633, בלישה אופיר ת.ז. 043424944.

רמת מוצא, רח' שמואל ברוזה 2, ירושלים 96771 טל 5346097-02  
עדקי יצחק ת.ז. 043553304, עדקי דניאל ת.ז. 023851736, עדקי דורון ת.ז. 024283723, בן דוד דוד ת.ז. 067860494, עדקי שלום ת.ז. 072730435, עדקי ציון ת.ז. 025302472, עדקי אורית ת.ז. 028786937

**החרוב 15/2, מבשרת ציון 90805. נייד: 050-5220700**

**עורך התכנית:**

חביאר אלכאום ת.ז. 304454754 מ.ר. 46400

תלתן 17, מודיעין

טל. 08-9729711 פקס 02-5333680

E-mail : javdeb@netvision.co.il

תאריך: 22.09.2011

חתימות:

Handwritten signatures and notes on the left side of the page, including names like 'אורי ארני' and 'צוקים 2'.

**חביאר אלכאום**  
**אדרכל**

