



מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

שניוני תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

תוכנית מספר 10080

שניוני לתוכנית מספר 1998 ב' 5/68/2

1. שם התוכנית ותכולתה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מספר 10080, שניוני לתוכנית מס' 1998 ב' 5/68/2.
 - 1.2 גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: 0.445 דונם.
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: מנחת, רח': הכפיר מס' 140
 - 1.4.2 גוש 30457, חלקה: 40 (חלק)
 - 1.4.3 קואורדינאטות על-פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 628725 לבין 628775
 - רוחב: בין 217525 לבין 217475
- הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
 - 2.3 נספחים:
 - 2.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) בקנ"מ 1:100.

התכנית כוללת:

 - א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 - ב. פיתח שטח התכנית בהיבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מרבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין ושטח בנייה שיהיו מחייבים כמצוין בנספח מספר 1.

2.4 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 ביניהם, יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.5. מסמכי רקע נלווים:

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

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מהשטח.

3. מטרת התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: תוספת בנייה לשם הרחבת יח"ד קיימת (השלמת קומת מרתף).
- 3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3. קביעת בינוי עבור מפלסים: 2.60- לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- 3.4. התוספת 52.35 מ"ר וקביעת שטחי בניה המרבי בהיקף של 258.48 מ"ר, מהם 209.62 מ"ר שטחים עיקריים ו-48.86 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5. קביעת שימושים עבור מגורים
- 3.6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.8. קביעת הוראות בגין חלונות לאטימה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכניות 1998 ב', 5/68/2. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 10080 זז.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע ודכויות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																					
מס' קומות מרבי	סה"כ (מ"ר)	שטחי שירות				שטחי בניה עקי"ים				שטחי בניה		מס' יח"ד	שטח תחלקה ברום	מס' תחלקה	יעודי תחלקה						
		מזע	מאושר בתכניות	סה"כ	מוצע	מזע	מאושר בתכניות	סה"כ	מוצע	תכנית בניה מירבית	מפלס למפלס					מפלס למפלס					
מס' קומות מעל קומת המרתף	סה"כ	מזע	מאושר בתכניות	סה"כ	מוצע	מזע	מאושר בתכניות	סה"כ	מוצע	מזע	מאושר בתכניות	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00	21.6%	23.4%	ממרים	1	0.445	40 (תלק)	מיוחד	
																					48.86
2	סה"כ	מזע	מאושר בתכניות	סה"כ	מוצע	מזע	מאושר בתכניות	סה"כ	מוצע	מזע	מאושר בתכניות	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00-ה									
	162.18	52.35	43.95	4.91	48.86	43.95	4.91	157.27	52.35	52.35	157.27										
	258.48	52.35	206.13	48.86	48.86	48.86	48.86	209.62	52.35	52.35	157.27										

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) (התש"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' במ/1998 ב' לגבי אזור מגורים 4 מיוחד.

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2. זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ב. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.

שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

5.3. שלבי ביצוע:

5.3.1. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4. סטייה ניכרת : בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת) התשס"ב 2002 נקבע

בזאת כי כל שינוי בהוראות הנ"ל יחשבו כסטייה אדריכלית ניכרת:

5.4.1. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו

ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.4.2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב

כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית),

התשס"ב. 2002.

5.4.3. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב

כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית),

התשס"ב-2002.

5.4.4. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין

גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון

והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.4.5. קו הבניין התת-קרקעי לתוספת יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום

ובהתאם למסומן בנספח מספר 1.

5.4.6. אטימת החלונות : תוך התייחסות לתשריט ונספח .

5.6 הוראות נוספות:

5.6.1 תחנת שנאים – לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן

היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי

ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

5.6.2 אנטנות טלוויזיה ורדיו – בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד.

5.6.3 קולטי שמש על גג – בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

5.6.4 שילוט – לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ט - 1980.

6 חניה:

מיקום החניות כמצוין בנספח 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר הבניה.

7 תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6(חניה), להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

7.6 תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

7.6.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.6.2 הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

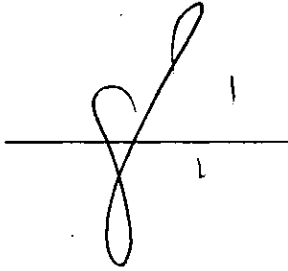
התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.6.3 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע

של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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 סולרניים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים
טל: 02-5318888



פאר תקוה, ת.ז. 51914133

פאר יהודה, ת.ז. 51153930

כתובת: רח' הכפיר 140, מנחת, ירושלים

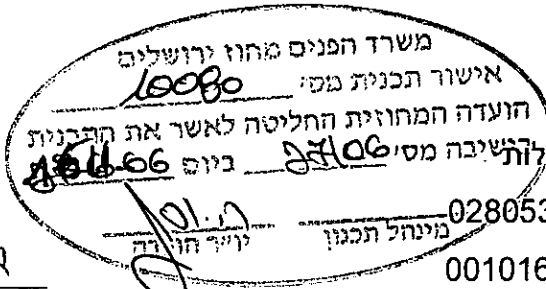
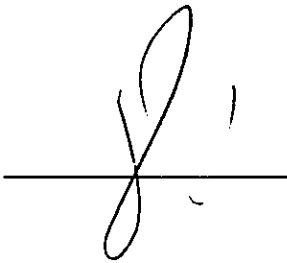
מגיש התוכנית :

שם: פאר יהודה

ת.ז. 51153930

רח' הכפיר 140, ירושלים.

טל: 02-6782070



מגיש התוכנית
אדרכלית
22.3.04

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות מיס' 00101659 ביום 22.3.04

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רשיון מס' 00101659

טל: 02-5667103

הרצוג 55 י-ם

פקס: 02-5667103 / שלוחה 6