

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 10339שינוי לתכנית מס' 3379(שינוי תכנית מתאר מקומית)1. שם התכנית:

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 10339

שינוי לתכנית מס' 3379

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 178 מ"ר

1.4 מיקום התכנית:

ירושלים, שכונת שכ' מחניים, רח' מחניים 6.

1.4.2 גוש 30104, חלקה 8.

1.4.3 קואורדינאטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך בין 220780 לבין 221820

רוחב בין 633720 לבין 633770

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)

2.1.3 גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה קווי בניין מס' יח"ד שהינם מחייבים.

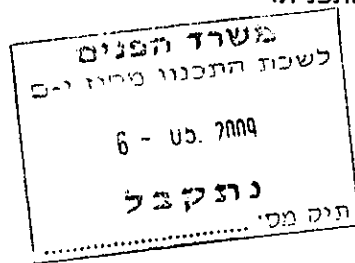
2.2 מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

(א) דברי הסבר.

(ב) תמונות מכל החזיתות.

(ג) סכמת חישוב שטחים.



3 מטרות התכנית :

- 3.1. מהות התכנית: הריסת בניין קיים וקביעת בינוי לבניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל מפלס רח' מחניים, עבור מקסימום 4 יח"ד.
- 3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3. קביעת בינוי להריסת בניין קיים ובמקומו הקמת בניין חדש.
- 3.4. קביעת שטחי בנייה בהיקף של 582.60 מ"ר, מהם 536.00 מ"ר שטחים עיקריים ו-46.60 מ"ר שטחי שירות.
- 3.5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6. קביעת מס' יח"ד מירבי בשטח התכנית ל-4 יח"ד.
- 3.7. קביעת מס' הקומות המרבי בשטח ל-4 קומות מעל קומת מרתף תת קרקעית.
- 3.8. קביעת שימושים במגרש למגורים בלבד.
- 3.9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) ותכנית מס' 3379. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית מס' 10339 זו.

דף 3
תקנון תכנית 10339

5 ייעוץ קרקע:

5.1 טבלת ייעוץ קרקע חכירות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)														
סה"כ (מ"ר)			מס' קומות			שטחי שדות			שטחי בניה עיקריים			שטחי בניה (אחר)		
מחצית	מאושר	סה"כ	מחצית	מאושר	סה"כ	מחצית	מאושר	סה"כ	מחצית	מאושר	סה"כ	מחצית	מאושר	סה"כ
118.85	87.85	31.00	1	—	46.60	15.60	31.00	72.25	72.25	—	—	0.00	0.00	0.00
463.75	368.75	95.00	4	3	—	—	—	463.75	368.75	95.00	95.00	0.00	0.00	0.00
582.60	456.60	126.00	5	3	46.60	15.60	31.00	536.00	441.00	95.00	95.00	0.00	0.00	0.00
												שטחים/קומות		
												מתנות למפלס		
												45%		
												45%		
												4		
												0.178		
												8		
												אזור מגורים מיוחד		

הערות לטבלה:

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין עם קווים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים מיוחד .

5.2.1 השימוש יהיה למגורים בלבד, ללא שימוש מסחרי, קומת המרתף תשמש בחלקה למחסנים בגובה 2.20 מטר עפ"י נספח הבינוי.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

(1 גובה הבניין יהא עפ"י נספח מס' 1.

(2 קווי הבניין המסומנים בקו נקודה באדום הינם קווי בניין לבניית בניין חדש בתנאי

שתישמר חצר פנימית בעומק שלא יפחת מ-4 מטר וברוחב שלא יקטן מ-6 מטר

בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(3 הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכייחול אבן

הבניין הקיים. הבנייה באבן ניסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

(4 המתקנים על הגג יועתקו לגג החדש ע"י מגיש הבקשה להיתר.

5.3 שילבי ביצוע :

תוספת הבניה תהייה בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

5.4 סטייה ניכרת:

5.4.1 לא תותר בנייה חדשה ללא הריסת הבניין הקיים.

הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות

חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

5.4.2 גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה

ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

5.4.3 מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה

ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

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

המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה

(סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 ובכפוף לאמור בסעיף 5.2.3(2).

6. חניה:

6.1 החנייה תהיה בתחום החלקה בחזית רחוב מחניים כמצוין בנספח 1.

6.2 מספר מקומות החנייה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.3 מיקום החניות כמצוין בנספח מס' 1.

7. מבנה קיים להריסה:

המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה, הריסת הבניין הקיים תהיה תנאי

למתן היתר בנייה, לא תותר בנייה מכוח תכנית זו על הבניין הקיים.

8 תנאים להיתר בניה:

8.1 הריסת בניין הקיים תהיה תנאי למתן היתר בנייה.

8.2 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו

וקבלת אישורו.

8.3 הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח לכל המגרש, ובהתאם להנחיות סעיף 5.3 בהוראות תכנית זו, בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.4 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 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 סלולאריים), 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.

בעלי הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	חתימות
חממי	יוסף	51620763	מחניים 6 ירושלים	
אהרון	פנחס	65531063	מחניים 6 ירושלים	

מגישי ויזמי התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	חתימות
חממי	יוסף	51620763	מחניים 6 ירושלים	
אהרון	פנחס	65531063	מחניים 6 ירושלים	

עורך התכנית							
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רישיון	חתימה
חיימן	ישראל	3412365	ראובן ארזי 1/8	050-5733767	Roni1968@012.net.il	84983	

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10339
 הועדה המחוזית תחליטה לאשר את התוכנית
 בתוקף החלטתה מס' 2109 ביום 18.9
 מימחל תכנון
 יו"ר הוועדה

מס' רישיון 84983
 חתימת
 יו"ר
 84983