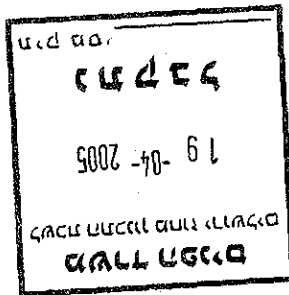


מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 7994

שינוי לתכניות מס' 2696, 5461



1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 7994 שינוי לתכניות מספר 2696, 5461
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 0.820 (דונם)
- ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים שכונה: גונן

רח' הורקניה מס' 13

גוש: 30171

חלקות: 139, 77

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 219/275 לבין 219/175

רוחב: בין 629/325 לבין 629/400

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

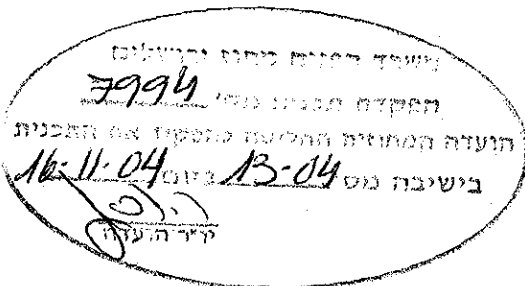
3. נספחים:

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

הכוללת: בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירב, שטחי בניה גובה ומספר קומות, קוי בנין, פרטים להריסה שהינם מחייבים.



ב. יחס בין מסמכי התכנית :

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

3. מטרות התכנית:

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :

1- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד .

2- שינוי יעוד שביל לחולכי רגל לאזור מגורים מיוחד עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

ב. קביעת בינויים לתוספות בניה, בהתאם לנספח בנוי, בהתאם לקיים בשטח וכמפורט להלן :

1-התרת הפיכת שטח שירות בקומת מרתף לשטח עיקרי למגורים לקביעת בנוי לתוספת בניה באותה קומה לשם הרחבת שתי יחידות דיור הקיימות .

2- קביעת בנוי לתוספת בקומת הקרקע ו – א, לשם הרחבות יחידות קיימות .

3- קביעת בינוי לתוספת על הגג לשם הרחבות יחידות קיימות שמתחתיהם.

ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

ד. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 1034.71 מ"ר .

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ו. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2696 , 5461 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 7994 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע והמויות בניה מסכמת:

מס' קומות מרבי	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)									תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	שימושים	מס' יח"ד	שטח חלקות מס' 139/77	מס' חלקות	יעוד חלקה		
	סה"כ (מ"ר)			שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים										
	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר מס' 39913	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר מס' 39913	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר מס' 39913	מתחת למפלס	מעל מפלס 0.00						
3	828.34	375.96	452.38	-	-	-	828.34	375.96	452.38	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	28%	44.5%	מגורים	4	0.0.820	139/77	מגורים מיוחד
1	206.37	206.37	-	-	-	-	206.37	206.37	-	שטחים/קומות מתחת למפלס ה- 0.00							
4	1034.71	582.33	452.38	-	-	-	1034.71	582.33	452.38	סה"כ							

הערות לטבלה:

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

6. אזור מגורים מיוחד :-

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2696 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בשינויים המחויבים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבנויים הבאים בשטח :

1. תותר הפיכת שטח שירות בקומת מרתף (מפלס 284 -) לשטח עיקרי ותוספת בניה באותה הקומה לשם הרחבת שתי יחידות דיור הקיימות בקומה שמעליה.
2. תותרנה תוספות בניה בקומות קרקע (מפלס 0.00) ו-א (מפלס 3.00 +) לשם הרחבות יחידות קיימות, בקומות אלה.
3. תותרנה תוספות בניה על הגג (מפלס 6.00 +) לשם הרחבות יחידות קיימות מתחתיהם. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבנין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- ג. זכויות הבניה וההוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
- ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 4 יחידות דיור.
- ה. הוראות בינוי ופיתוח :
 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
 2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
 3. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
 4. תהנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היחיד בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

5. אנטנות טלוויזיה ורדיו :
- בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד לא תותר הקמת של אנטנה נוספת כלשהי .
6. קולטי שמש על הגג :
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצויים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ 1980 .

7. חניה :-

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

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבנינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. מבנים וגדרות להריסה :-

המבנים המותחמים בקו צהוב והמצויים בתחום חלקה 77 בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

10. שטח עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

השטח הצבוע בתשריט בחום וצהוב לסירוגין עם קוים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ויותר בו מעבר חופשי להולכי רגל ללא הגבלת זמן או מקום. ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

11. תנאים למתן היתר בניה :-

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח בקניימ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, התכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיווג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, בכל יחידת המגורים בבניין מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, פירוט שיטת החימום בדירות ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליה"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, , פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. יאמור לעיל היא עי ועל חשבון מגישי התכנית.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או , /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי תאורה, /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. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית

ד. תנאיי למוכן היתר בניה יהיא הפקדת ערבות בנקאות לטובת עיריית ירושלים על מנת להבטיח שקום וזקים שיגרמו לכביש או מדרכה הסמוכיםם לשטח נשוא התכנית.

(הפקעה בקרקע מינהל)

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוקצו לעיריה עפ"י הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ירושלים שער העיר רח' יפו 216 טל: 5318888

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
1. מועלם	סיגל	024814519	רח' הורקניה 13 ירושלים	6782494
2. אברהם	קצב	677031	רח' הורקניה 13 ירושלים	
3. יוסף	עמרם	04494713/3	רח' הורקניה 13 ירושלים	
4. דן ד	מיכאל	072706112	רח' הורקניה 13 ירושלים	

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	מס. רשיון: 9649
סמאן	סלים	80246093	רח' תל חי 4, ירושלים	02-5637092	
				פקס 02-5665966	

תאריך: 7/4/05

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4994
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 14105
סמנכ"ל תכנון
י"ר הועדה