



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6990 א'

שינוי לתכנית מס' 3232

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית:

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6990 א' שינוי לתכנית מס' 3232
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 1087 מ"ד
- 1.4 מיקום התכנית: ירושלים, שכונת גונן א', רח' שמעון בן גמליאל 16.
- 1.4.2 גוש 30173 , חלקה 35.
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל התדשה: אורך בין 219985 לבין 220035 רוחב בין 629330 לבין 629385
- 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 בכתב).
 - 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).
- 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 בנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרת התכנית:

- 3.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.2 קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - א. תוספת בניה במפלס 3.00- לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעל.
 - ב. תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' לשם הרחבות יח"ד קיימות בבניין.
 - ג. תוספת קומה עליונה במפלס +6.00 לשם הרחבות יח"ד קיימות.

דף 2
תקנון תכנית 6990א

3.3 . קביעת תוספת שטחי בנייה בהיקף של 675.00 מ"ר שטחים עיקריים.

3.4 . שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.5 . הגדלת מספר הקומות המרבי מ-2 קומות ל-4 קומות, (שלוש קומות מעל קומת מסד).

3.6 . קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.7 . קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.8 . קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה

4 . יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 3232 (לרבות השינויים) .
במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מס' 6990 א' זו.

5 ייעודי קרקע:
5.1 טבלת ייעודי קרקע חכיוות בניה מסכמת:

סה"כ (מ"ר)	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומצוינים (מ"ר)				שטח בניה עיקריים	מס' קומות	מס' קומות מאושר	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	מוצע	תכנית בניה מירבית (אחת משטח המגדש)	מס' יח"ד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד חלקה
	שטחי בניה עיקריים	מוצע	מוצע	מוצע														
285.00	1	1	0	285.00	0	0	285.00	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00	55%	35%	8 יח"ד	1.087	35	אזור מגורים מיוחד				
390.00	3	1	2	390.00	2	2	390.00	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00										
675.00	4	2	2	675.00	2	2	675.00	סה"כ										

הערות לשבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרכיבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לחקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

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

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 גובה הבניין יהא עפ"י נספח מס' 1.

5.2.3 יותרו הבנויים הבאים:

-תותר תוספת קומה תת קרקעית במפלס 3.00- לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה שמעל.

- תותר תוספת קומה באגף מערבי לדירות קיימות בקומת קרקע ובקומה א' לשם הרחבתן.

-תותר תוספת קומה במפלס 6.00+ לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה שמתחת הכל

בהתאם למסומן בנספח הבינוי בקו אדום.

5.2.4 קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בקו בצבע אדום בנספח מס' 1.

5.2.5 הבניה תבוצע כאבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות

וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע :

5.3.1 תוספת הבנייה בחזית צפון מערבית בקומת מרתף, קרקע ובקומה א' תיבנה בשלבים

מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל

קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת

תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

5.3.2 תוספת הקומה המוצעת במפלס 6.00+ תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים וכל

סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב.(סטייה ניכרת מתכנית

התשס"ב-2002)

6 מספר יח"ד המרבי במגרש הינו 8 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור

בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י

מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה.

7 גדר להריסה:

הגדר והמזרקות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה וייהרס ע"י בעלי הזכויות בחלק

המבנה המיועד להריסה, ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

8 תנאים להיתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5,6,7 להלן תנאים למתן היתר בנייה:

8.1 תאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח,

מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת ותכנית שיון

חנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני

דף 5
תקנון תכנית 6990 א'

אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות ותשתית ואופן שילובם בחיתות, 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.

8.2 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 קרקע:

מורדוך מוניר	אזולאי אברהם
ברוך אבנר	אחו יוסף
מנשה ניסים	גונן נפתלי
	דוידאן יונה

מגישי ויזמי התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	חתימות
גונן	נפתלי	24146300	שמעון בן גמליאל 16 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@zahav.net.il	84983	

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1968
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' Plot 1968
תאריך: 16/01/2005
מינהל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1968
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' Plot 1968
תאריך: 16/01/2005
מינהל תכנון