

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 8125
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

- 1. שם התכנית ומיקומה:**
- 1.1 תוכנית זו תיקרא תכנית מס' 8125. שינוי לתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התוכנית).
- 1.2 גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
- 1.3 שטח התוכנית: כ-0.722 ד
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 ירושלים, שכונת גונן א, רח' יוסי בן יועזר 39 א'
- 1.4.2 גוש 30173 חלקה 5.
- 1.4.3 קואורדינטות על פגרת ישראל החדשה:
 אורך: בין 219/725 לבין 219/800
 רוחב: בין 629/100 לבין 629/175
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 2. מסמכי התוכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**
- 2.1 מסמכי התוכנית:
- 2.1.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית)
- 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
- 2.1.3 נספח: תוכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1)
 התוכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יחיד מירבני, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שהינם מחייבים.
- 2.2 יחס בין מסמכי התוכנית:
 כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע, בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התוכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מסמכי רקע נלווים:
 לתוכנית נלווה מסמך דברי הסבר כרקע שאיננו חלק ממסמכי התוכנית.
- 3. מטרת התוכנית:**
- 3.1 מהות התוכנית, הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור הרחבות הדיור.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 246.15 מ"ר מהם 239.29 שטחים עקריים, 6.86 מ"ר כשטחי שירות.
- 3.5 שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 3.6 הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-3 מעל מפלס 0:00.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 4. יחס לתוכניות אחרות.**
- על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר מס' 62 (לרבות השנויים) וכן ההוראות שבתוכנית זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תוכנית זו.

5. יעודי קרקע.
5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת.

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוענים (מ"ר)															
סה"כ (מ"ר) (משולג)	מס' קומות		שטחי שרות		שטחי בניה עליונים			שטחי בניה עליונים		תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יחיד	שטח מגרש בודום	מס' מגרש	יעוד מגרש
	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות					
246	3	2	6.86	9.00	239.21	מס' קומות מס' קומות	מס' קומות מס' קומות	מס' קומות מס' קומות	מס' קומות מס' קומות	מס' קומות מס' קומות	מס' קומות מס' קומות	4	0.722	5	מגורים
420	3	2	6.86	9.00	239.21	מס' קומות מס' קומות	מס' קומות מס' קומות	מס' קומות מס' קומות	מס' קומות מס' קומות	מס' קומות מס' קומות	מס' קומות מס' קומות	4	0.722	5	מגורים

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרוביים בתוכנית זו ומתושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכנית ובהיתרים) התשי"ב 1992.
- אין בניה מתחת מפלס 0.00.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין ומותחם בקו כחול הוא איזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באיזור זה הם כבאזור מגורים 5.

5.2.2 זכויות הבניה מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח.

1. גובה הגג יהיה כמסומן בנספח הבינוי.

2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון. סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

3. תותר סגירת מרפסות באלומניום פרופיל 7.000 ובצבע לבן בלבד.

5.3 שלבי הביצוע

כל דירה תוכל לבצע את הרחבת דירתה ללא דירת השכן.

5.4 סטייה נכרת.

5.4.1 לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.4.2 קוי הבנין המסומנים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צימצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) התשס"ב – 2002.

5.5 הוראות נוספות:

5.5.1 קולטי שמש ואו מתקנים אחרים הנמצאים על הגג הקיים יועברו אל הגג החדש ע"י ועל חשבון בעל הבקשה להיתר בניה.

5.5.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6. תנאים למתן היתר בניה:

6.1 בנוסף על האמור בסעיף 5.4 (סטייה ניכרת), תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה: תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

6.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה ציפוי באבן של הקירות החיצוניים של עמודת מגיש הבקשה להיתר

3.6 תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.

7. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

8. תשתית:

בעל הזכויות במקרקעין אחראי לתקן על חשבונו בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל

מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב

הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

ביצוע כל עבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל

Handwritten notes: *לוי*, *לוי*, *כ"ב*

מס' דירה	שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.
1	שמש	מאיר	059850370
2	מדינת	ישראל	<i>י.י.</i>
3	כהן	אלי	68618701
4	חי	אברהם	4673164

Handwritten signature: *כ"ב*

מגיש התכנית:
כהן אלי ת.ז. 68618701
רח' יוסי בן יועזר 39 א' ירושלים

המתכננים:
חדש יוסף ת.ז. 003804986
אבינדב 17 טל: 02-5820533 ירושלים

שמואל בלזם
אדריכל מחוז ירושלים
רח' פישל 14, ירושלים 95354
טל' 5828112, פקס' 02-5810382

אדריכל שמואל בלזם רשיון מס' 29740
רח' פישל 14 טל: 5828112 ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8/25
 הועדה המהוויית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 2107 ביום 11.8.07
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 8/25
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 18105 ביום 18.10.07
 יו"ר הועדה