

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושליםשינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטתתכנית מספר 8058שינוי לתוכנית המתאר המקומית לירושלים.**1. שם התוכנית ותכולתה:**

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8058, שינוי לתוכניות המתאר המקומית לירושלים.
 - 1.2 גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: 1.265 דונם.
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: גונן, רח': יצחק שדה מס' 8.
 - 1.4.2 גוש 30169, חלקה: 46
 - 1.4.3 קואורדינטות על-פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 218700 לבין 218775
 - רוחב: בין 629025 לבין 630000
- הכול 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. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית: תוספת מחסנים ותוספות בנייה בכל קומות הבניין לשם הרחבת

יח"ד קיימות.

3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.

3.3. קביעת בינוי עבור מפלסים: -2.45, +0.00, +2.66.

3.4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 597.72 מ"ר, מהם 458.06 מ"ר שטחים

עיקריים, ו- 139.66 מ"ר שטחי שרות.

3.5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6. קביעת שימושים עבור מגורים.

3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.8. קביעת הוראות בגין חלק ממבנים להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות

השינויים). במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 8058 ז.

5. יעודי הקרקע:

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

מס' קומות מרבי	סה"כ (מ"ר)				שטחי שירות				שטחי בניה עיקריים				תכנית בניה מרבית (אחוז משטח המגורש)		מס' שטח חלקה ברזום	מס' חלקה	שטח חלקה	יעודי חלקה
	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	מרחבת	מעל				
2 קומות מעל קומת המחסנים	1272.03	458.06	813.97	109.66	—	109.66	1162.37	458.06	704.31	שטחים/קומות מעל למפילס 0.00	11%	56%	16	1.265	46	אזור מגורים 2		
	139.66	139.66	—	139.66	139.66	—	—	—	—	שטחים/קומות מתחת למפילס 0.00-0.00								
	1411.69	597.72	813.97	249.32	139.66	109.66	1162.37	458.06	704.31									

הערות לטבלה:

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

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2.

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. תותר תוספת מחסנים במפלס -2.45 בחזית דרומית .

ב. יותרו הרחבות בעמודה בחזיתות דרומית וצפונית בכל הקומות לשם הרחבות יח"ד

קיימות בבניין. הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1

ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן

הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ה. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת

תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

5.3. סטייה ניכרת:

5.3.1. לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו

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

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

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

2002.

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

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

התשס"ב-2002.

5.3.4. 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. הוראות נוספות:

5.4.1. 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.

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

5.4.3. 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.

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

6. חניה:

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

7. מבנים להריסה:

7.1. חלקי המבנים החורגים מקווי הבנין המאושרים בתוכנית זו המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו זהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, ועל חשבוננו כתנאי למתן היתר בניה.

8. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (סטייה ניכרת), 6(חניה),

7 (אלמנטים להריסה), להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

8.1. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

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

8.1.2. 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, פירט 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 בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.1.3. 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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע :

פרוזת
 מזרחי אלי, ת.ז. 5206993
 סומך חיים, ת.ז. 44737948
 חמו רחמים, ת.ז. 5116761
 כהן יעקב, ת.ז. 6778836
 יום טוב מרים, ת.ז. 49975634
 עדיקא לטיפה, ת.ז. 70734314
 לוי אריה, ת.ז. 58373085
 לוי מיכל, ת.ז. 59834770
 אטיה תמר, ת.ז. 1576806-2
 אטיה פרזי, ת.ז. 2673383-2
 נחמיאס רחל, ת.ז. 000851337
 וולף אברהם, ת.ז. 044887412
 דורי יוסף, ת.ז. 4327636

רח' יצחק שדה מס' 8, ירושלים

מגיש התוכנית :

שם: לוי אריה
 ת.ז. 58373085
 רח' יצחק שדה מס' 8, גונן, י-ם.

טל:

חתימת המתכנן :

זום אדריכלים בע"מ

אדריכלית: שנית רוני ת.ז. 028053619
 רשיון מס' 00101659
 הרצוג 55 י-ם טל: 02-5667103

רוני שנית
 אדריכלית
 07-06-07

פקס: 02-5667103 שלוחה 8 משרד הפנים מחוז ירושלים

הפקדת תכנית מס' 8058

הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית

בנושבה מס' 8058 ביום 16.06.07

יו"ר הועדה [Signature]

[Signature] 33/07