

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5617

שינוי 1/97 לתכנית מס' 2944
ושינוי 1/97 לתכנית מס' 1116

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5617, שינוי 1/97 לתכנית מס' 2944 ושינוי 1/97 לתכנית מס' 1116. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

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

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), ו- 2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

- (א) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין A, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1)
- (ב) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין B, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1206 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' נווה שאנן, רח' נווה שאנן מס' 6 ו- 8, גוש 30180, חלקה 10. וחלק מחלקה 6, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 ומאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה לבנינים הקיימים ברח' נווה שאנן מס' 6 ו- 8 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלס 2.80 - ובמפלס 0.00 ולהפיכת שטחים המשמשים למחסנים במפלס 2.80 - לשם הרחבת הדירות הקיימות במפלס ה - 0.00, בהתאם לנטפחי הבינוי.

2. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלס 3.00 + לשם השלמת קומת המגורים.
3. קביעת בינוי לתוספות קומה חדשה במפלס 6.00 + לשם הרחבת הדירות הקיימות במפלס 3.00 +, בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 2 קומות מעל קומת מחסנים ל- 3 קומות מעל קומת המחסנים (שהופכת לקומת מגורים) + גג רעפים.
- (ד) הפיכת קומת המחסנים לקומת מגורים.
- (ה) הגדלת אחוזי הבניה המירביים תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהבנינים הקיימים ל- **703.70** מ"ר לבנין A ו- **617.50** מ"ר לבנין B.
- (ו) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה.
- (ז) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- (ח) איחוד חלקות.
- (ט) קביעת הוראות להריסה

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2944 וההוראות שבתכנית מס' 5617 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2944 לגבי איזור מגורים 4, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בבנינים הקיימים בשטח חלקה 10 בגוש 30180, לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו- 2 בהתאמה וכמפורט להלן:

1. תותרנה תוספות בניה במפלס 2.80 - ובמפלס 0.00 -+ וכן הפיכת שטחים המשמשים למחסנים במפלס 2.80 -, לשם הרחבת הדירות הקיימות במפלס ה- 0.00.
2. תותרנה השלמת בניה במפלס 3.00 + וכן תוספת קומה חדשה לבנינים, לשם הרחבת הדירות הקיימות במפלס ה- 3.00 +.

(ב) מספר הקומות המירבי יהיה 4 קומות, לאחר שקומת המחסנים תיהפך לקומת מגורים. גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספחים מס' 1 ו- 2.

ג) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, מעל למפלס 0.00 - + ובקו נקודתיים בטוש אדום מתחת למפלס 0.00 - +. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור עם סימון X מבוטלים בזאת.

ד) שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהבנינים שבשטח התכנית יהיו כמפורט להלן:

סה"כ שטחים בנויים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
703.70	55.80	13.40	42.4	647.90	311.60	336.30	בנין A בנין B
617.50	11.90	9.20	2.70	605.60	284.30	321.30	

הערות לטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים.

* שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ה) הבניה תבוצע באבן טבעית, הקיימת בבנינים בסביבה כיום.

ו) מסי יחידות הדיור בכל בנין לא יעלה על 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור בגין תוספות הבניה המבוקשות בתכנית זו ולהבטחת האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

ז) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת תכנון מפורט של החניה לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
2. תיאום עם מח' המים בדבר חיבור תוספות הבניה המוצעות למערכת המים העירונית, בדבר אישור תכניות האינסטלציה של הבנינים ובדבר העתקת קוי מים עירוניים קיימים ו/או אביזרי מים עירוניים הקיימים בשטח תוספות הבניה המוצעות לתואים חילופיים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' המים.
3. תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת קוי ביוב/ניקוז הקיימים בשטח תוספות הבניה המוצעות, אל תואים חילופיים, במידת הצורך, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב. מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.


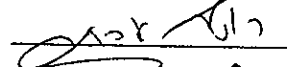

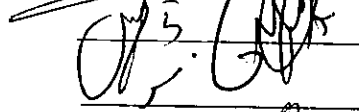
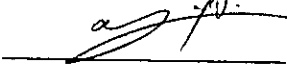
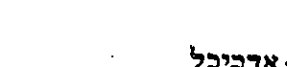
4. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
5. קבלת ערבות בנקאית בגובה שייקבע ע"י עיריית ירושלים ממגישי הבקשה להיתר, שתשוחרר מיד עם ביצוע האמור להלן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם:
- סילוק חומרי בניה/ פסולת לאתר המאושר ע"י העיריה.
- שיקום כל פגיעה בכבישים/מדרכות/גינון שתגרם כתוצאה מהבניה בשטח, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.
10. עתיקות:
- תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.
11. חניה פרטית:
- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה במגרש חדש מספר 1.
- (ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ו- 2.
12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. קולטי שמש על הגג:
- (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
14. תחנת שנאים:
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. היטל השבחה:
- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם 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 באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

-  חתימת בעלי קרקע ומגישי התכנית: משפי בן צבי- נוה שאנן 8
-  משפי רוטר- נוה שאנן 8
-  משפי רייד- נוה שאנן 8
-  משפי גלבורט- נוה שאנן 6
-  משפי בלייכר- נוה שאנן 6
-  משפי פולוצקי- נוה שאנן 6

זאב ברן - אדריכל
 סוקולוב 17 ירושלים 92144
 ז"ל: 02-5665845, פקס: 02-5665790

חתימת המתכנן: זאב ברן, אדריכל
 סוקולוב 17 ירושלים 92144 טל: 02-5665845 פקס: 02-5665790

תאריך: 15.11.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 5617
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 6190 ביום 94.11.98

מנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5617
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 6190 ביום 94.11.98

מנכ"ל תכנון