



מחוז ירושלים-מרחב מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 5617 א'

שינוי לתוכנית 5617 ולתכנית מתאר ירושלים



שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 5617 א' שינוי לתכנית מספר 5617 ולתכנית מתאר ירושלים.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0.594 (בדונמים).
- 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: נווה שאנן. רח': נווה שאנן 6
 - 1.4.2 גוש מוסדר 30180 חלק מחלקה 69.
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין: 219075	לבין: 219150
רוחב: בין: 630990	לבין: 631050

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 **מסמכי התכנית:**
 - 2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית")
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "תשריט")
 - 2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100, התכנית מנחה בלבד למעט מס' יח"ד, גובה, מס' קומות, מידות מזעריות של חצרות אנגליות והכניסה למרתף.
- 2.2 **יחס בין מסמכי התכנית:**

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
- א. דברי הסבר.
 - ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התוכנית : תוספת בנייה בקומת המרתף (מפלס -3.00) עבור הרחבת דיור ליח"ד קיימת בבניין מס' A בר"ח נווה שאנן כמסומן בנספח מס' 1.
- 3.2 קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס 3.00 – מ' עבור הרחבת דיור לדירה קיימת.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בנייה בהיקף של 93.7 מ"ר שטחים עיקריים.
- 3.4 הסבת שטחי שרות לשטחים עיקרים בהיקף של 46.6 מ"ר במפלס -3.00 מ'.
- 3.5 קביעת קווי בנין לתוספת הבנייה כאמור .
- 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.7 קביעת הוראה בגין בניינים, גדרות ומדרגות להריסה.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית .

4. יחס לתכניות אחרות:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכוללות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים וכן ההוראות (לרבות השינויים) שבתכנית מס' 5617. במקרה של סתירה בין ההוראות, יחול הוראות תוכנית זו.

יעודי קרקע
5.1 טבלת יעודי קרקע והיוות בנייה מסכמת:

שטחי בנייה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										
יעד המגורש	מס' חלקה	שטח מגורש בדונם	מס' יחיד	תכנית בנייה מורכבת (אחוז משטח המגורש)	מתחת למפלס	שטחי בנייה עקריים	שטחי שירות	מס' קומות	מוצע	עיקרי שרות
	69 (חלק)	594	4	מעל מפלס 0.00	0.00	5617 מס' מאושר בתכנית	9.20	3	---	568.15
						שטחים/ מעל למפלס 0.00				
						81.05	46.6	1	---	190.15
						שטחים/ קומות מתחת למפלס ה- 0.00				
						649.20	55.80	4	-46.60	789.50
						סד"כ				

הערות לסבלה:
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המריבויים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום/צהוב הוא אזור מגורים מיוחד
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למגורים בלבד.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח לנושא איורור :
- 3.2X3.55 חצר אנגלית בחזית צפון מזרח בגודל
- 3.2X3.6 חצר אנגלית בחזית דרומית בגודל
- מידות אלו הינן מחייבות כמידות מזעריות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת לפי תקנות חוק התו"ב – סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב, 2002).
- 5.3 שלבי ביצוע:
- 5.3.1 הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד בהתאם למאושר בהיתר הבניה.
- 5.4 סטייה ניכרת:
- 5.4.1 לא יותרו כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתוכנית זו ותרשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת לפי תקנות חוק התו"ב – סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב, 2002).
- 5.4.2 הכניסה למרתף הינה בהתאם למסומן בנספח מס' 1. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת לפי תקנות חוק התו"ב – סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב, 2002).

6. בניין, גדר, מדרגות להריסה

המבנים, הגדר והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, ככל שהינם בתחום השטח נשוא היתר הבניה, כתנאי למתן היתר בניה.

7. תנאים למתן היתר בניה

- 7.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם :
- 7.1.1 תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
- 7.1.2 הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בק"מ 100:1, לאשור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בק"מ 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפר, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, 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.

7.2. 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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות, בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

7.3. בהתאם להחלטת מחלקת איכות הסביבה לנושא איורור, מידות של חצרות אנגליות כמופיע בנספח הבינוי, הינן מחייבות כמידות מזעריות ויבדקו בהיתר הבניה.

7.3.1 על אדריכל התכנית לוודא שמידת האיורור תואמת את התקנות.

7.4 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין יישום האמצעים למניעת חדירת גז ראדון לכל קומת הקרקע.

עתיקות .8

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב בחוק אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

חתימות:

פרטים:

בעלי הזכויות בקרקע:

שם משפחה:	שם פרטי:	ת.ז.:	כתובת:	מס' טלפון:	דוא"ל:
גלברט	אריה	5028940	נווה שאנן 6	6798523	
בלייכר		4324424	נווה שאנן 6	679-224	
פולוצקי		59848337	נווה שאנן 6	0522803000	

[Handwritten signature]

מגיש התכנית/יוזם התכנית:

שם משפחה:	שם פרטי:	ת.ז.:	כתובת:	מס' טלפון:	דוא"ל:
גלברט	פרטי:	5028940	נווה שאנן 6	02-6798523	
	אריה				

[Handwritten signature]

עורך התכנית:

שם משפחה:	שם פרטי:	ת.ז.:	כתובת:	טלפון:	דוא"ל:	מס' רשיון ותאריך תוקף הרשיון:
ברן	זאב	7126626	סוקולוב 17/5 ירושלים	02-5665845 02-5665790	zefbaran@netvision.net.il	7702 15.2.06
						(חובה לצרף עותק מהרשיון)

[Handwritten notes and stamps]

תאריך: 23.7.2007

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 106
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 106 ביום 21.7.07
 יו"ר הועדה *[Signature]*

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 106
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 106 ביום 21.7.07
 מינהל תכנון יו"ר הועדה *[Signature]*