

התכנית כוללת
דפי הוראות בלתי
אחד של תשריט
בלוחות נסח בנר
ותצורה

מסמך תכנית 24788

תכנית מס' 3228
שינוי מס' 24788 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

1 שם התכנית: תכנית נוף תיקרא תכנית מס' 3228 שינוי מס' 24788 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן - התכנית)

2 מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות (להלן - הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ייחודי בק"מ 1:250 (להלן - התשריט), גליון אחד של תכנית כוללת ופירוט העירוני בק"מ 1:100 (להלן - נספח מס' 1), ותצורה

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3 גבולות התכנית: הקו הבחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4 שטח התכנית: כ 704 מ"ר

5 מקום התכנית: ירושלים, מרחבי העיר, רח' שאן מס' 7, בנין 36042 חלקה 41 וחלק מחלקה 104

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו מחול.

6 מטרת התכנית:

- א. שינוי ייחודי שטח מאזור מסחרי לשטח מגורים.
- ב. קביעת בונד להקמת מלון בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת שטחי הבניה המרביים ל-1927 מ"ר.
- ד. הגדלת אזורי הבניה מ-150% למותרים ל-383%.
- ה. הגדלת מספר הקומות המותרות מ-3 קומות ל-6 קומות.
- ו. הרחבת דרך עבודה מסרץ אוטובוסים וקנינת הוראות באין חניה.
- ז. חלוקה חדשה.

7 ספיטות לתכנית:

על התכנית להיות חלופת ההוראות הכלליות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן - תכנית מחאה) לרבות שינוי לה שאושרו מאוחר למתן חלופת ההוראות שבתכנית מס' 3228.

8 היקף היתר: כל בנין ובניית, ובתאם לסעיף 62 וע"פ סעיף 63 (7)

לחול המבורך בהנחה כי הבנייה תיעשה על פי התוכנית ממנה את אשכולות ומתן ההקלות בגבולות שטח זמני נכדת נכל תכנית קומות אף תוספת גובה בנין או תוספת מתרחבים על אף בהתאם למטרותיהן ולחלוקה מסוימת נלבות כמשמעותה לע"פ סעיף 63 (7) לתכנית התכנית והבניה (סעיף 63 לתכנית שנתכנתה) תשכ"ז 1967

הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ותכל המצויין
הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובהוספה הבנוי
(להוציא פרטי מפת הוקע שעליה נערו תשריט לאם איבת
מצוינים במקרא-שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת
ואינו עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות
המגבילות יותר.

שטח למלונאות:

א. השטח הצבוע בתשריט נצבע צהוב מוחכם בקו צהוב-
כהה הוא שטח למלונאות.

ב. אחוזי הבניה בשטח זה יהיו 383% במקום 150%
המותרים. סה"כ שטחי הבניה הם 1907 מ"ר.

שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שנפתחים
קני הבנין למעט חניה תח קרקעי ומקלטי תקני
חד תכליתי.

ג. הבנין והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספח מס' 1
ובהתאם לקני הבנין לקומות עליונות כמסומן בתשריט
בכו נקודה בטוש אדום ולקומות תחתונות כמסומן
בכו נקודותיים בטוש אדום.

ד. מספר הקומות יהיה 8 קומות, במקום 4 קומות
תנאים למתן היתר הבניה:

1. ביצוע מפרץ האוטיבוסים ברח' שיץ באזור בטעיה

11(ר) להלו (אם לאחד תשלום המודת ביטול

6. מקומות חניה ציבוריים הקיימים ברחוב על ידו
מגישי התוכנית ועל השבינט.

2. תשלום עבור התקנת מקום חניה אחד בחניון הציבורי
שיוקם בפנית החנויות המלך ג' ורג' ובנייה החדה
(בור שיבר) באזור בטעיה 11(ג) להלו.

3. תיאום עם המחלקה לשידוחי גאות.

4. תיאום נושא מיזוג אויר ואיוורור עם האגף
לאיכות הסביבה.

5. תיאום נושא טילוף פסולת עפר לאחר הורשה ע"י
המחלקה לשיפור פני העיר.

6. ביצוע כל הפעולות, העבודות והמיתקנים הדרושים
כדיו לשימוש נפיש.

ה. הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית
להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים והלבד
שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות ומגבלת
שטחי הבניה ומגבלת קוני הבנין.

ו. חומר הבניה יהיה אבו טבעית מרובעת ומסותמת. הבניה
באבו חלקה נסודה ללא סיתות אסורה.

ח. הועדה המקומית תקבע בהיתר הבניה כל שטח ויחסימוש לו
הוא מיועד וכו' עונה למתן היתר הבניה ידעם ההיתר
בהצעת אזהרה, בספרי מקרקעין.

ט. דאה טעיה 11(ד) להלו.

1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא
בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, תשלום
התש"ח - 1980.

2. נושא השילוט יתואם עם האגף לאיכות הסביבה.

11 חניה (א) הוצעה המקומית תהיה רשאית לעצב אתן היחיד חניה בשטח, אלא אם תשובנו כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח (ב) החניה בחלקה תהיה על קרקעות ובהתאם למסומן בנספח מס' 1

(ג) 1. מקום חניה אחד נוסף הדרוש לכלי הדרכה ע"פ התקן עבור הבנין שיוקם בשטח יוכשר וינתק מחניון הצוברים שיוקם בפינת הרחובות המלך ג' וד' וכן יהווה (בית שינה) ובהתאם לשלבים שצ' קבעו ע"י הוצעה המקומית.
2. בעלי הקרקע הודעה בחלקה 41 בגוש 30043 ושלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקום חניה אחד, הנלוו הצוברים האמור הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של החובבות זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש החניה אלא לאחר שהסכומים האמורים ישולמו.
(ד) בשטח החבת הדרר ברח' שץ תהיה חניה לאוטובוסים בהתאם לנספח מס' 1

12 ד ר כ ל ס :

תואר הדרכים, רוחבו והתחבול יהיו כמפורט בלשון השטח (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של התחבת דרך.
(ג) ראה סעיפים 10 (ה) ו 11 (ד) לעיל

13 הפקעה :

השטחים המיועדים לצורך ציבורי מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 וזוהי ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל זמנה אחר נחפץ

14 ביצוע החובבות :

מיד עם אישור תוכנית זו תוכן ע"י מגישת החובבות ועל חשבונם תרפנית חלוקה לצורכי רישום והיא תיעוצ לביצוע בספרי האחזקה ע"י מגישת התוכנית ועל חשבונם

15 חלוקה חדשה :

(א) התוכנית כוללת בנין היחיד הנראות חלוקה חדשה עפ"י סכמן ד' לפרק א' לחוק, עם תחילת זיקפת של התוכנית ועברו שנה עומקם של התכנית בחתימתו של הוועדה המחוזית לכשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק והיא תהיה כפופה ונספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם תחולקנה שאלות על ידו רשם המקרקעין אגב ביטול החלוקה הנדרשים על ידו רשם חלוקה השטחים והתשריט (ב) החלוקה תהיה בהתאם לשללת השטחים והתשריט

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על מן בטוחת התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבנין או מבנה בהתאם לדרישות חוברת החשמל והאשרור ודרישות התכנון.
תחנת הטרנספורמציה חסומה ונקשה להיחדר או להיכנס.

10. תחנת טרנספורמציה:

בניין תכנון אוטומטי מרכיב אתו בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

11. אנטנת טלוויזיה ודריסה:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטנים לדריסה שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מחברון הגג או ממעקה.
(ב) הפתרון התכנוני עבור אשרור מהנטיס העיר.

12. קולטני שמש על הגג:

(א) הנועדה המקומית חגיבה היטל השבחה בריאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולט היטל השבחה המגיע אותה שעה נשל אוטם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

13. היטל השבחה:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על השכונות בלבד את כל עבודות החשמל לרבות קו בידוד ו/או קו ניקון ו/או תא בידוד ו/או דריסה ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכיבים תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות החשמל) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמור למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

14. ת ש ח י ת:

בעלי הזכויות במקרקעין יצחיקו או יתקינו עבודות החשמל וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד כל חיקיו וכל נזק שיוגרם לדור ולכל מתקן בידוד על קרקע ובידוד מת קרקע לרבות קו מים, קו בידוד, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה יכתוב כתב התחייבות להנחת זעמו של היוצא המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין משטח המקרקעין אלא לאחר שיוצע כל האמור בסעיף זה.

חוקפה של התכנית היא 3 שנים בלבד מיום אשרורה ולאחר מועד זה, נמודה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אשרורה של תכנית מס' 3928 ו'.

15. חוקף תכנית הבינון:

271182
 3928
 1966

271182
 3928
 1966

271182
 3928
 1966

271182 3928 1966

02-662125 70 0-5 1-0 02 821299-20

02-662125 70 0-5 1-0 02 821299-20
 02-662125 70 0-5 1-0 02 821299-20
 02-662125 70 0-5 1-0 02 821299-20

[Handwritten signature]

02-662125 70 0-5 1-0 02 821299-20

02-662125 70 0-5 1-0 02 821299-20

02-662125 70 0-5 1-0 02 821299-20
 02-662125 70 0-5 1-0 02 821299-20
 02-662125 70 0-5 1-0 02 821299-20

[Large handwritten signature]