

1005552

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית נוט' 8525

שינוי נוט' 9 / 02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית נותאר מקומית)

1. שט התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית נוט' 8525, שינוי נוט' 9 / 02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. נוסחכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.נו. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח נוט' 1).

כל נוסחך מנוסחכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכוול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 436 מ"ר.

5. עקום התכנית:

ירושלים, שוכ' וקור ברוך, רח' הטורים נוט' 5, גוש 30076, חלקה 115, שטח בין קואורדינטות אורך: 220050 מזרח - 219950 מערב, ובין " רוחב: 632725 דרום - 632775 צפון. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. נוטרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור נוגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינויים לתוספות בניה כמפורט להלן ובהתאם לנספח בינוי:

(1) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע (מפלס 807.40) ו- א' (מפלס 811.25) לשטח הרחבות יח"ד קיימות באותן הקומות.

(2) התרת השלמת קומה ב' (נופלס 814.90) לשם תוספת יח"ד חדשה והרחבת יח"ד קיימת.

(3) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה (מפלס 818.27) לשם תוספת יח"ד חדשה.

(4) קביעות בינוי לתוספת חדר מכוונות ומעלית לכל הבנין.

- ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- ד. הגדלת מספר קומות מירבי 10-3 ל-4 קומות וקביעת גובה הבניה המירבי בבנין.
- ה. הגדלת נוספר יח"ד בשטח מ-5 ל-7 יח"ד.
- ו. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל-783.55 מ"ר.
- ז. קביעת הוראות בקנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין גדרות להריטה.
- ט. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.
- י. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

7. כפירות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית בירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 8525 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי נפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

במידה ישו סתירה בין מטמכי התכנית הנפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה כנופרט להלן:

- (1) תוספות בניה בקומות: קרקע (נופלט 807.40) ו-א' (נופלט 811.25), לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן הקומות.
 - (2) חותר השלמת קומה ב' (נופלט 814.90) לשם תוספת יח"ד חדשה והרחבת יח"ד קיימת באותה הקומה.
 - (3) תוותר תוספת קומה עליונה בנופלט 818.27 לשם תוספת יח"ד חדשה.
 - (4) תותר תוספת חדר מכוונת לוועלית במפלט 821.02 ומעלית לכל הבנין.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספחו מס' 1 בתחוט קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה הנוירביים הם 783.55 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	סה"כ במ"ר			שטחי שרות במ"ר			שטחים ניקויים במ"ר			
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצין	קיים		
783.55	388.74	394.81	131.50	131.50	-	652.05	257.24	394.81	נוגל לנופלט 0.00	
783.55	388.74	394.81	131.50	131.50	-	652.05	257.24	394.81	סה"כ	

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ג. נוספר קוונות מירכי לבנין יהא 4 קוונות.
גובה הבניה יהיה כמוצין כנספח מס' 1.

ד. נוספר יח"ד הנוירבי בבניין לא יעלה על 7 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי הנוקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי לזאתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית נורובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול הבניין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ינתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דוודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכד'.

ז. כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח התכנית ינטעו עצים בוגרים בתיאום עם המח' לגננות בעיריית ירושלים.

ח. שלכי ביצוע:

תוספות הבניה לדירות הקיימות תבוצענה בהינף אחד. תוספות הדירות תיבנה בשלבים מלמטה לנועלה:
נוודגוט כי לא זותר הקנות הקוונה העליונה במלואה מבלי שתיכנה תוספת הבניה המוצעת באגפו הנוערבי של הבנין.

ט. תנאים לזאתן היתר בניה בשטח:

(1) תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובדבר הסדרת הגישה לחניה.

(2) תאום עם מח' הגננות בדבר עקירת העצים התחומים בתשריט בצהוב ובדבר נטיעת עצים בוגרים במקומם בשטח החלקה. ראה סעיף 13 להלן.

10. חזית מסחרית:

א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

ג. לא יבוצע שילוט על קירות ויצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, הותש"נ - 1980.

11. וניה פרטית:

א. הועדה המוקדמת תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים נוקומות וניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

ב. החניה תהיה בהתאם לנוסחון בנספח מט' 1.

12. גדרות להריסה:

הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד הנוקדם שביניהם.

13. עין לעקירה:

העין המותחמת בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה ויעקר ע"י מגישי התכנית, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המח' לשיפור פני העיר.

14. תזנת ושנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר הוא קבלת חוות דעת מחב' החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חב' החשמל וכאישור רשיון התכנון.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

16. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות נוסופעים תותר הצכת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

18. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 וכד' (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

נוגישו הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם לנזקו מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים נוגישו הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל נזק בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנוצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו נוגישו הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת זעתו של היועץ הנוספטי לעירייה כתנאי לנותן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי לנותן טופס 4.

חתימת יוזמי ומגישי התכנית:

[Handwritten signature]

משה שלו, ת.ז. 95703.
רח' הטורים מס' 5, שכ' מקור ברוך, ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

[Handwritten signature]

(1) משה שלו, ת.ז. 95703
רח' הטורים מס' 5, שכ' מקור ברוך, ירושלים

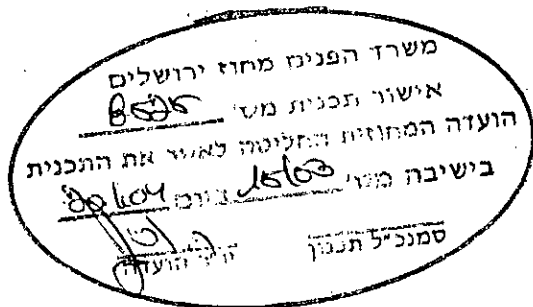
- (2) שקד (שוקוד) אליהו, ת.ז. 108837
- (3) שקד (שוקוד) יצחק, ת.ז. 196710
- (4) שלו עזרא, ת.ז. 95704
- (5) שלו שלמה, ת.ז. 95705
- (6) אסולין רבקה, ת.ז. 95706
- (7) שלו יחיאל אברהם, ת.ז. 95707
- (8) צביאלי שרה, ת.ז. 31179
- (9) נחמני ויולט, ת.ז. 31180
- (10) שקד משה, ת.ז. 31181
- (11) שקד יוסף, ת.ז. 31182
- (12) מתיתיהו בלהה, ת.ז. 31183
- (13) שקד משה, ת.ז. 008641839
- (14) שקד מנשה, ת.ז. 008114597
- (15) מורלי רחל, ת.ז. 5340283
- (16) בנימין זהבה, ת.ז. 55391437
- (17) שחר מרגלית, ת.ז. 00768537

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

חתימת המתכנן:

גדעון חדלפ, אדריכל, מ.ר. 34141
רח' יפו 65, ירושלים 94342
טל. 02-6233869, פקס: 02-6233872



תאריך: ד' חשוון התשס"ב (24.10.01)
עדכון: כ"ה חשוון התשס"ב (11.11.01)
עדכון: א' טבת התשס"ב (16.12.01)
עדכון: כ"ג טבת התשס"ב (7.1.02)
סמנכ"ל: א' סג"ר החש"פ (22.12.04)