

מרחב תכנון מקומי ירושליםתוכנית מס' 4215

שינוי מס' 1/90 לתכניות מס' 1035 ו-3213
שינוי מס' 1/90 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/2
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
 תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 4215
 שינוי מס' 1/90 לתוכניות מס' 1035 ו-3213 ושינוי
 מס' 1/90 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/2 (להלן:
 התוכנית).
2. מסמכי התוכנית:
 התוכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב
 (להלן: הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך
 בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית
 בנוי להרחבות דיור ברח' הנורית 1,3,5,7, הערוך
 בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
- כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית
 בשלמותה.
3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית: כ- 14.200 דונם.
5. מקום התוכנית: ירושלים, שכונת עיר גנים ג', רח' הנורית מס' 1,3,5,7
 גוש 30439 חלקות 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 44,
 וחלקי חלקות 4, 5 ו- 15.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התוכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים
 מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 - (ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3-4 קומות לאזור
 מגורים מיוחד ולשטח פתוח ציבורי.
 - (ג) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 קומות לאזור מגורים
 מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 - (ד) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי, מאזור מסחרי
 וממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים מיוחד.
 - (ה) קביעת בנוי לתוספות בניה סטנדרטיות בבנינים ברח'
 הנורית 1,3,5,7 בהתאם לנספח הבנוי.
 - (ו) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-4 קומות (הקיימות) ל-5
 קומות בחזיתות הדרום מערבית של הבנינים ברח'
 הנורית 1,3,5,7.

(ז) הגדלת שטחי הבניה המירביים למגורים בכל אחד מהבנינים כמפורט להלן:

בבנין ברח' הנורית 1 - ב-2,194.82 מ"ר
בבנין ברח' הנורית 3 - ב-2,121.44 מ"ר
בבנין ברח' הנורית 5 - ב-2,375.78 מ"ר
בבנין ברח' הנורית 7 - ב-2,445.78 מ"ר

(ח) שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה

(ט) קביעת חזית מסחרית מדרום לבנין ברח' הנורית מס' 3.

(י) קביעת בינוי להרחבת התנויות הקיימות מדרום לבנין ברח' הנורית 3 למחסנים, בהתאם לנספח הבנוי.

(יא) הגדלת שטחי הבניה המירביים לחנויות בהזית המסחרית. ב - 68.40 מ"ר.

(יב) שינוי קוי הבנין בהזית האחורית של החנויות הקיימות בהתאם לנספח הבנוי.

(יג) קביעת הוראות בגין מבנים גדרות ומדרגות להריסה.

(יד) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

(טו) אחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר). לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3213, 1035, 5/09/2 וההוראות שבתוכנית מס' 4215 זו.

8. הקלות: כד הוראות תכנית מס' 4215 זו ממצות את אפשרויות מהן ההקלות בגבול סטיה בכת' ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 111(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התוכנית: הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים מיוחד: השטה הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/2 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לבנינים ברח' הנורית 1,3,5,7 בהתאם לנספח מס' 1 בהתאמה, ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בחשריט בקו נקודה בטוש אדום לתוספות החדרים והמרפסות ובקו נקודותיים בטוש אדום לתוספות המחסנים.

(ב) תותר הגדלת מס' הקומות המירבית מ-4 קומות הקיימות ל-5 קומות בחזיתות הדרום מערביות של הבנינים ברח' הנורית 1,3,5,7.

(ג) סה"כ שטחי הבניה לתוספות בכל אחד מהבנינים הוא כמפורט להלן:

סה"כ	שטחי התוס' למחסנים במ"ר	שטחי התוס' למרפסות במ"ר	שטחי התוס' לחדרים במ"ר	הבנין ברחוב
2,194.82	438.10	392	1,364.72	רח' הנורית 1
2,121.44	364.72	392	1,364.72	רח' הנורית 3
2,375.78	438.10	378	1,559.68	רח' הנורית 5
2,445.78	438.10	448	1,559.68	רח' הנורית 7

(ד) הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה ינתן על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התהייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לבצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

(ה) הבקשה להיתר תוגש על בסיס תכנית מדידה מצביה חתומה ע"י מודד מוסמך.

(ו) הנאי כמתן היתר בניה ראשון הוא הגשת התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה והחתומה ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה בדבר הקמה מחדש של סדר החמך הגובל עם רח' הנורית במידה ויהרס כתוצאה מבנית התוספות כאמור בחזיתות הדרומיות של הבנינים.

(ז) גובה קומת מחסנים לא יעלה על 2.20 מטר.

(ח) חומר הבניה לתוספות יהא מאותו חומר הבניה של הבנין הקיים - טיח.

(ט) ראה סעיף 11 להלן.

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

(ב) בשטח זה קיימת חנות בשטח כולל של 112 מ"ר.

(ג) תותר הקמת תוספת למחסנים בחזית האהודית של החנויות הקיימות בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי בנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירבים לתוספת כאמור לעיל יהיו 68.40 מ"ר.
וסה"כ שטחי הבניה לחניות יהא 180.40 מ"ר.

(ה) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

12. שטח פתוח
ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

13. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתבננה בשטח.

14. מבנה גדר

ומדרגות להריסה: המבנים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

15. עץ לעסקיה: העצים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים לעקירה.

16. מעבר ציבורי

להולכי רגל: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

17. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

18. בצוע התכנית: מיד עם אשור הבנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם הבנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המהוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים עלי ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבחשיוט.

20. תחנת
טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.
תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

21. קולטי שמש
על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בהנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המצקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22. אנטנות
טלויזיה ורדיו:

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

23. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות תשלום בהתאם להוראות החוק.

24. תשתית:

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

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

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.
ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לנו תחנות עקרונית להכנייה, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הרוסיות.
 התימתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצת השטח ונתתם עמנו הסכם כתאים בנייה, והיו חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על חיינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הוואה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

עמוס המרמן
אדריכל המחוז
 מ.מ.ל. - מחוז ירושלים

חתימות:

בעל הפרקע:

חלקות: 22, 21, 19, 18, 5, 4
 מינהל מקרקעי ישראל
 בו יהודה 34, ירושלים, מיקוד: 94-583.
 טל': 02-224121

חלקות: 44, 20, 16, 15
 עיריית ירושלים
 הלל 23 ירושלים
 טל' - 02-237511

מגיש התוכנית:

"פרצות"
 רח' ירמיהו פינת הצבוי, ירושלים
 מיקוד: 95-306.
 טל': 02-535141

עורך התוכנית:

נ. גורלי, ת.ז. 841242.
 אביזוהר 1 בית - הכרם, ירושלים 96267.
 טל': 02-435976

תאריך: 3/92

אישורים:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדה תכנית מס' 4215

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

בי"ט 28 דצ' 1991 להפקיד את התכנית.

העדה המחוזית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 ירושלים
 תכנית מס' 4215
 החליטה בישיבתה מיום 20.6.91
 להמליץ על אשר התכנית הנ"ל להפקדה
 לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס העיר

ירושלים

אין לנו חובות עקרוניות לחכמה, בתנאי שזו תהיה מחויבת עם רשויות התכנון המוסמכות. החיובים הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתמסר עמנו הסכם מתאים כגינון וזינון החיובים וזו נאה במקום הטכנית כל בעל זכות בשטח התכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין, למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו כעת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תחייבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

עמוס המרמן
אדריכל המחוז
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

חתימות:

בעל הקרקע:

חלקות: 22, 21, 19, 18, 5, 4
 מינהל מקרקעי ישראל
 בן יהודה 34, ירושלים, מיקוד: 94-583
 טל': 02-224121

דינה קישון
 רמ"ד תכנון וענ"ד-נכסים

חלקות: 44, 20, 16, 15
 עיריית ירושלים
 הלל 23 ירושלים
 טל' - 02-237511

מגיש התוכנית:

"פרצות"
 רח' ירמיהו פינת הצבי פרוזורים
 מיקוד: 95-306
 טל': 02-535141
חברה ממלכתית עירונית
לשכון ירושלים ב"מ

עורך התוכנית:

נ. גורלי, ת.ז. 841242
 אביצוהר 1 בית - הכרם, ירושלים 96267
 טל': 02-435976



ניגור

3/92

תאריך:

אישורים:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. **4215**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

8.6.79 להפקיד את התכנית.

הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' **4215**

החליטה בשיבתה מיום **20.6.91**

להחליט על אישור התכנית הנ"ל להפקדה

מנהל העיר

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 4215

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום **28.11.98** לאשר את התכנית.

נ"ר הועדה המחוזית