

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מפורטת
תכנית מס' 9414
שינוי לתכנית מס' 1726
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

1. שם התכנית ותחולתה:

- | | |
|-------------------------------------------------------|-----|
| תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9414 שינוי לתכנית מס' 1726. | 1.1 |
| גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית. | 1.2 |
| שטח התכנית 1.208 דונם | 1.3 |
| מיקום התכנית: | 1.4 |
| 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: גבעת שאול, | |
| רח': קורדובירו, בית מס': | |
| 1.4.2 גוש 30168 חלקה 4, | |
| 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: | |
| אורך: בין- 218000 לבין- 218075 | |
| רוחב: בין - 633000 לבין- 633075 | |
| הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. | |

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| מסמכי התכנית: | 2.1 |
| 2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). | |
| 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט"). | |
| 2.1.3 נספחים: | |
| תכנית בינוי (נספח מס' 1) בקני"מ 1:200. | |
| התכנית כוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע. | |
| פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדו'. | |
| 2.2 יחס בין מסמכי התכנית: | |
| כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם - 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 התכנית : בניית בנין חדש למגורים.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד רב קומתי ולשטח פתוח ציבורי.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בנין חדש למגורים.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 2450 מ"ר, מהם 1239 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1211 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 1087 מ"ר ל- 3537 מ"ר.
- 3.6 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים .
- 3.7 קביעת מסי יחידות הדיור ל- 20 יח"ד.
- 3.8 הגדלת מספר הקומות מ- 3 קומות מעל קומת מרתף ל- 6 קומות מעל קומת מרתף.
- 3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.11 איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 1726 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

5.1

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)								תכסית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד חלקות	
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שרות		שטחי בניה עיקריים		מתחת למפלט 0.00	מעל מפלט 0.00	20	0.969	1	אזור מגורים מיוחד רב קומתי	
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר בתכנית 1726 מס'	74.7%	46.8%					
1726	1087	3	3	487	----	1239	1087							שטחים / קומות מעל למפלט 0.00
724	----	---	1	724	----	---	---							שטחים / קומות מתחת למפלט 0.00
2450	1087	---	4	1211	----	1239	1087	סה"כ						

הערה לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (

חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד רב קומתי.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה. חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי.
- 5.3.1 פיתוח השטח והכשרתו ייעשו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ועלותם תקוזזו מתשלום היטל השבחה.
- 5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- 5.5 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
- 5.6 סטיה ניכרת:
- * גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
 - * מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

* קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

החניה תהיה עילית כמצויין בנספח מס' 1.	6. חניה:
מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.	6.1
בנוסף על האמור בסעיפים 5.5 (שלבי ביצוע), 5.6 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם:	7. תנאים למתן היתר בניה:
תנאים למתן היתר בניה/ חפירה ראשון בשטח הם:	7.1
חתימת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית ירושלים - לבין מגיש התכנית/ בעל הקרקע.	7.1.1
הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:	7.1.2
<ul style="list-style-type: none"> • תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון - חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים. • תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בנינים, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים. • תכנון מפורט לגישה המוטרת אל הבנין. • תאום עם חברת החשמל. 	
תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:	7.2
תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.	7.2.1
הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.	7.2.2
התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום	

מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה.

7.2.3 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדו' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

8. שטח ציבורי פתוח: השטח המיועד לשצ"פ יהיה עם זיקת הנאה לתשתיות החשמל בשביל גישה לתחנת שנאים (מגרש 3).

9. הפקעה:

(בעלות פרטית):

9.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

10. רישום, איחוד וחלוקה:

10.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

10.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתושג בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

10.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 9.2 רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז ירושלים
09-05-2006
נתקבל
תיק מס'

[Signature] : חתימת בעלי הקרקע :
אזולאי מאיר, רח' כנפי נשרים 24 א' ירושלים ת"ז : 885185 ת"ז : 6515445

[Signature] : חתימת מגישי התכנית :
אזולאי מאיר, רח' כנפי נשרים 24 א' ירושלים ת"ז : 885185 ת"ז : 6515445

[Signature] : יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
תיק מס' : חתימת המתכנן :
יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז : 1393787 טל' : 9933021 מ.ר. 23156

תאריך: 8.5.06

משי"ד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' [Signature]
הועדה המחוזית וחליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' Bster ביום ASIA
מינהל תכנון יו"ר הועדה [Signature]