

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 4858-א'
 שינוי לתכנית מס' 1726
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4858-א', שינוי לתכנית מס' 1726 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של נספח בינוי, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1). מודגש בזאת שנספח הבינוי מנחה בלבד, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבנין, ממגבלת שטחי הבניה המרביים, ממגבלת מס' הקומות המרבי, ממגבלת מספר יח"ד, ממגבלת גובה הבניה המרבי וממגבלת הסדרי התנועה בשטח, יותרו לעת הגשת היתר בנייה שינויים ארכיטקטוניים באישור הועדה המקומית.

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

1.396 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גבעת שאול, השטח בין רח' יונתן בן עזיאל בצפון רח' נג'ארה במזרח

ורח' אלקבץ במערב.

גוש 30168 חלקה 102

שטח בין קואורדינטות אורך 218/150 ל - 218/225
 לבין קואורדינטות רוחב ל - 633/000 ל - 633/075 עפ"י רשת ישראל החדשה.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד ולשטח ציבורי פתוח.
- ב. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד ולדרך חדשה.
- ג. קביעת בינוי לבניית בניין חדש, בן 6 קומות מעל שלוש קומות חניה לשם יצירת 22 יח' דיור חדשות וקומת מסחר. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת קווי בנין חדשים לבנייה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתו ל- 5415.0 מ"ר, מהם 2685.0 מ"ר שטח עיקרי ו- 2730.0 מ"ר שטחי שירות.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנה/ גדרות להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- ט. ביטול חזית מסחרית בחלקה וקביעת חזית מסחרית חדשה במקומה באותה חלקה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1726 וההוראות שבתכנית מס' 4858 זו, במקרה של סתירה יחולו ההוראות תוכנית זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת. יש לציין שניספח בינוי מס' 1 הינו ניספח מנחה בלבד למעט חריגה בגובה הבינוי, מספר הקומות, שטחי בניה המרביים וקווי בנין.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1726 לגבי אזור מגורים למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר בניית מבנה חדש בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקומות העליות ובקו נקודתיים בצבע אדום לקומות תת-קרקעיות.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 5415.0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שדות מ"ר		שטחים עיקריים מ"ר				
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע למגורים	מוצע למסחר	קיים	
3365.0	680.0	680.0	2685.0	2135.0	550.0	-----	במפלט 0.00 ומעליו
2050.0	2050.0	2050.0	-----	-----	-----	-----	מתחת למפלט 0.00
5415.0	2730.0	2730.0	2685.0	2135.0	550.0	-----	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- ג. מס' קומות מרבי יהא 7 קומות מעל שטחי קומות חניה ומחסנים.
- ד. גובה הבנייה יהיה כמצוין בנספח מס' 1. תותר סטיה ± 0.5 מהגובה המסומן בנספח הבינוי.
- ה. השימושים המותרים יהיו מסחר בקומות הכניסה ומגורים בקומות שמעליה ל - 22 יחידות דיור, כל תוספת יחידות דיור מחשב כסטייה ניכרת.
- ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מדובעת ומסותתת, הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ז. הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- ח. תנאים למתן היתר בניה:
1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון מיגון בשטח.
 2. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הבניין החדש לקו הביוב העירוני. יום התכנית יגיש תכנית חיבור הבניין החדש למערכת הביוב העירונית לאישור חברת הגיחון.
 3. כמו-כן יחויב היזם בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 4. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת ובדבר הגישה אליה.
 5. תאום עם מחלקת הדרכים בדבר פיתוח הדרכים עפ"י דרישות המחלקה, כאמור.
 6. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בנושאים הבאים:
- פינוי פסולת הבנייה ועודפי עפר מדי יום לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
 7. - סלילה חדשה של הכבישים והמדרכות הגובלים בתכנית, ברח' בן עזיאל, נג'ארה, ורח' אלקבץ.
 8. - אין לחסום תנועתם הסדירה של הולכי רגל ורכב.
 9. תאום עם רשות העתיקות.
 10. תאום עם חברת החשמל בדבר שילוב חדר שנאים בבנין.
 11. חדר השנאים ימוקם על פי נספח הבינוי
 12. תאום עם מחלקת הגננות בדבר עקירת העצים המתוחמים בתשריט בצהוב ותשלום האגרה לעקירתם כנדרש.

9. תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות והצלה:
 א. להלן הדרישות הנוגעות לחניון:
 1. יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
 2. כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 ב. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
 ג. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק / גז וכיו"ב.
 ד. תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מחוג אוויר, גילוי אש וכו'.
 ה. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בנייה.
10. שטח פתוח ציבורי:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
11. חזית מסחרית:
 א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
 ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
12. חניה פרטית:
 החניה תהיה תת קרקעית מקורה הכל כמצויין בנספח מס' 1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בנייה.
13. גדר ומבנה להריסה:
 הגדר והמבנה המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכות במבנה.
14. עצים לעקירה:
 העצים המתוחמים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

15. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרך חדשה או הרחבת הדרכים.

16. שטח עם זכות מעבר לציבור:

שטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים אלכסוניים הוא שטח עם זכות מעבר לציבור בקומת קרקע, וירשם על כך הערה בספרי מקרקעין.

17. הפקעה:

א. שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

ב. על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

18. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום המתחם לאיחוד וחלוקה המסומן בתשריט בקווים מקווקוים שחורים.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר, וחפץ.
- ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 4858-א' זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר.) כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשיה להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

19. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המוחדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

20. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

21. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

22. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

23. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

24. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוח, 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 וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו-כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע:

אבנר שאולוף

רחוב אלקבץ 30, ירושלים

טל' 02-6512366

אבנר שאולוף

אייל יוסף שאולוף

רחוב אלקבץ 30, ירושלים

טל' 02-6512366

אייל יוסף שאולוף

חתימת מגישי התכנית:

אבנר שאולוף

רחוב אלקבץ 30, ירושלים

טל' 02-6512366

אבנר שאולוף

אייל יוסף שאולוף

רחוב אלקבץ 30 ירושלים

טל' 02-6512366

אייל יוסף שאולוף

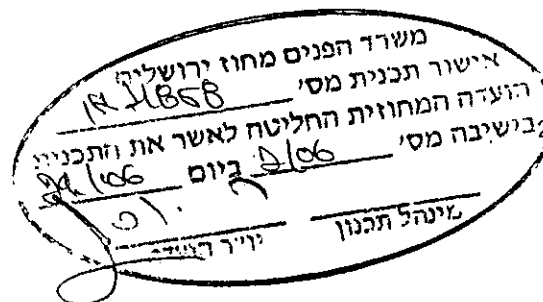
חתימת המתכנן:

קאסוטו אדריכלות ובנין ערים בע"מ

רח' רבקה 11, ירושלים

טל' 02-6728937

קאסוטו
אדריכלות ובנין ערים בע"מ
רח' 11 י-ם, טל. 6728937



תאריך: מאי 2005