

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11557 ב'

שם תוכנית: הקמת בנין מגורים חדש רח' קורדובירו, גבעת שאול, ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

2102-09-5-2017
 משרד המרחב והתכנון
 ירושלים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14.2.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה תעונה אישור שר
 התכנית נקבעה תעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

שם התכנית : הקמת בנין מגורים חדש , רח' קורדוברו, גבעת שאול, ירושלים.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בחלקות 59-57 ו-61 בגוש 30160 היעוד המאושר הוא אזור מגורים 3 והופך בתכנית זו ליעודים מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ולדרך ו/או טיפול נופי, וחלקות 81 ו-82 בגוש 30259 שהיעוד המאושר הוא שמורת טבע שהופך בתכנית זו ליעודים מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ולדרך ו/או טיפול נופי.
- התכנית במסגרתה כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש בחלק מתחום התכנית בהסכמת כל הבעלים לשם הקמת הבנין החדש, מגרש 104 לא כלול באיחוד וחלוקה כמפורט להלן.
- בשטח התכנית קיימים 5 מבנים בבעלות פרטית בני 2-1 קומות (כולל גם בשטח המיועד בתכנית בתוקף לשמורת טבע) ומספר מבנים קלים, כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה לצורך בניית בנין מגורים חדש התואם את אופי הבינוני בשכונה.
- התכנית מציעה הקמת בנין חדש עם 27 יח"ד בן 8 קומות מעל מפלס הכניסה ו 4 קומות מתחת למפלס הכניסה .
- השטח בתחום התכנית שבבעלות היזמים (מגרש 104 בבעלות העיריה) הינו 1722 מ"ר . התכנית מציעה כ 45% שטחים לצרכי ציבור מתוך השטח שבבעלות היזמים – כ 755 מ"ר.
- שטחי הבניה המירביים למגורים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים ולא שטח בנוי לצרכי ציבור) הינם 2893 מ"ר המהווים 280% משטח הנותר לאחר הפחתה של 40% מהשטח שבבעלות היזם (1722 מ"ר)
- הדרך ו/או טיפול נופי עיקרו לרכך את הפרשי המפלסים בין הבינוני לרח' עקיבא אזולאי, חלק מהשטח יוגדר לפיתוח עבור גינה, הכניסה לקומות הציבוריות תעשה הן מרח' קורדוברו והן מתוך הגינה (שצ"פ). ישמר מעבר מרח' קורדוברו לרח' קאונקא.
- המגרש המוצע מס' 104 הוכנס לשטח התכנית (לא לאיחוד וחלוקה) לאחר הסכמת מחלקת נכסי העיריה לצורך אפשרות גישה לחניה מרח' קאונקא, יצוין, כי רובו של מגרש זה היא דרך קיימת ומשמשת לגישה למבנה סמוך ותכנית זו מציעה להאריכו בעוד כ- 7 מ'.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקימת בפועל

- כל הבניה הקיימת בשטח התכנית מיועדת להריסה לצורך הקמת הבנין החדש.
- לא ידוע על הליכים מינהלתיים או משפטיים לגבי הבניה הקיימת.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע

- מגישי התכנית הם בעלי ענין בקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	1.1
מספר התוכנית	הקמת בנין מגורים חדש רח' קורדובירו, גבעת שאול, ירושלים	ב'11557
שטח התוכנית		1.2
שטח התוכנית		ד' 1.788
מהדורות	שלב	1.3
מהדורות	מתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	1.9.16
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	1.4
סיווג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	לפי סעיף בחוק	כן
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ל"ר
סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	218/050
		קואורדינטה Y	633/175
1.5.2	תיאור מקום	שכונת גבעת שאול בין הרחובות קואנקה וקורדובירו	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה תוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה רחוב מספר בית	גבעת שאול קורדברו ל"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30160	מוסדר	חלק מהגוש	57,58,59,61	92
30259	מוסדר	חלק מהגוש	81,82	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
----------	--------------

ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-------------	------------------

ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1726	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות של תכנית 1726	י.פ. 3284	כט' אלול תשמ"ה 15/09/85
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62.	י.פ. 687	י' תמוז תשי"ט 15/07/59
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010 ו שבט התשע
5022-מעליות	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, על תיקוניה, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	כג שבט התשס 30/01/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק אפריל	06.02.2017	לי"ר	19	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק אפריל	09.01.2017	1	לי"ר	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק אפריל	05.02.2017	1	לי"ר	1: 200	מחייב חלקית*	נספח בינוי (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	יועץ תנועה אייל קראוס	12.09.16	1	לי"ר	1: 250	מנחה	נספח תנועה (נספח מס' 2)
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק אפריל מודד יורם אלישיב	06.02.2017	1	לי"ר	1: 250	מחייב	נספח איחוד וחלוקה (נספח מס' 3)
	ועדה מחוזית	שמאי גיא צדיק	26.1.2017	לי"ר	5	לי"ר	מחייב	טבלת הקצאה
	ועדה מחוזית	אדיר אלוויס	08.06.2016	2	17	1: 250	מנחה	סקר עצים

*מחייב לעניין : גובה , מס' קומות, מס' יחידות מרבי, קווי בנין וסימון להריסה, מפלסי פיתוח, מיקום שטחים ציבוריים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	עו"ד יוסף שחור בשם הבעלים	056719719				כנפי נשרים 24, ירושלים	02-6515160	---	---	---	
				עיריית ירושלים		ככר ספרא 1	02-6297777	---	---	---	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	יהושע שורץ	02431406	כנפי נשרים 24, ירושלים			02-6515160			
	רוזנברג יוסף יוזפא	59785857							
	גלובינסקי ליפא	50252055							
	קוזיאק אליקים	23864556							
	קוזיאק ליאורה	27767680							
	לודמיר יעקב	23859119							
	פוקס דוד	55717649							
	פוקס חיה	57308264							
	חזן בנימין זאב	22254049							
	חזן בלה רות	22210868							
	בן טרילה צביה	99903							
	הדד נון	196312							
	יחזקאל יונה	100203							
	זילברמן שולמית	1051141							
	הדד שמואל	99902							
	ברזילי שושנה	100399							
ברזילי זכריה	100400								
חי בר אבנר	56354061								
ברזילי מאיר	168732								
כדורי יהודה	998609								

06.02.2017

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 19

							מזרחי עובדיה בן משה 3155264 חדד חנה 277152 שמעוני אסתר 567644 שלום אהובה 350199 לוי משה 350207 לוי יעקב 350215 מזרחי אסתר 350223 לוי יצחק 3502311 תשובה חנה 50058114 לוי אברהם 9446568 ששון ציפורה 5193651 צדוק אהרן אהרן 5193669 בן אהרון צדוק צדוק 10227544 עזאמי זיוה 52103678 אבידן רחל 56786197 צדוק אהרון סימן טוב 5193651 בן אהרון צדוק יוסף		
				כיכר ספרא, ירושלים	51- 1079618	ש.א.ג. (ולול) בנייה ופיתוח עיריית ירושלים			
			02-6297777	כיכר ספרא 1		עיריית ירושלים			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@maarcs.com			02-6509323	רח' קינג ג'ורג'י 30, ירושלים			118345	033270471	יצחק אפריל	אדריכל	עורך ראשי
ek_roads@netvision.net.il	—	—	02-5328814	הרטום 14, הר חוצבים, ירושלים			88003	22033823	אייל קראוס	מהנדס תנועה	יועץ תנועה
m_ely@bezeqint.net	—	—	02-6793012	הרכבים 9 ירושלים			985		יורם אלישיב	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

לייר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- 2.1.1 איחוד וחלוקה מחדש לשם הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל מפלס הכניסה, ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה, 27 יח"ד ושטחים בנויים לצרכי ציבור.
- 2.1.2 קביעת שטח בנוי של 600 מ"ר לצרכי ציבור אשר הכניסה אליו תהיה מרחוב קורדובירו והן מהשצ"פ ממערב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משמורת טבע ואזור מגורים 3 למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך וואו עיצוב נופי, דרך.
- 2.2.2 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.
- 2.2.3 קביעת בינוי לצורך 27 יח"ד ושטח לצרכי ציבור בגובה 8 קומות מעל מפלס הכניסה, ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה עם שטחי חניות ומחסנים תת"ק.
- 2.2.4 הגדלת שטחי בניה בתחום התכנית
- 2.2.5 קביעת הוראות הריסה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח
- קביעת קווי בניין
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, שימור והעתקה.
- 2.2.7 קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.9 קביעת הוראות לזיקת הנאה
- 2.2.10 קביעת הוראות לשלבויות ביצוע

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.788 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר בתכנית 1726	2245		1435+	810	מ"ר	מגורים
בתכנית מאושרת לא נקבעו יח"ד	27		27+	—	מס' יח"ד	
שטח בנוי עיקרי+שרות	600		600+	—	מ"ר	שטח למבנה ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	הריסה	עצים לעקירה/שימור/העתקה	איחוד וחלוקה		
				101 A	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
				101 B	מבנים ומוסדות ציבור
101	101,104,105,106	101,102,103,104,105,106	101,102,103,105,106	102	דרך ו/או טיפול נופי
				106,104	דרך מוצעת
				103	דרך מאושרת
				105	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
53	947	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	50.5	900	מגורים 3
11	193	דרך מאושרת	10.5	193	דרך מאושרת
18	326	מבנים ומוסדות ציבור			
3	53	דרך ו/או טיפול נופי	39	695	שמורת טבע
7	127	דרך מוצעת			
8	142	שטח ציבורי פתוח			
100	1788	סה"כ	100	1788	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים מבני ציבור מחסנים חניה		1.
הוראות		4.1.2
<p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים.</p> <p>ב. השטח המסומן בנספח הבינוי כבית כנסת יהיה בהיקף המפורט בטבלה 5. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית. שטח זה יהיה בצמוד לשטח בית הכנסת בייעוד מבנה ציבור בתא שטח B 101 כמפורט בסעיף 4.3. סך השטחים לשימוש בית הכנסת לא יפחת מ 600 מ"ר.</p> <p>ג. שטחי בית הכנסת כאמור יהיו צמודים ויהיו יחידה אחת ויתוכננו בהמשכיות וברצף כמופיע בנספח הבינוי</p> <p>ד. מפלס 1- של בית הכנסת יהיה במפלס השצ"פ, ותהיה גישה חופשית ורציפה בין שניהם. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ה. יותרו פתחים בחזית המגורים הצמודה לתא שטח 101B.</p> <p>ו. תותר הבלטת מרפסות זיזיות של המגורים מתת תא שטח 101A אל מעל למבנה הציבור בתת תא שטח 101B.</p>	<p>1. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי</p>	
קוי בנין:	קו בניין	2.
<p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>		
א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.	פסולת בניין	3.
השטחים הפנויים במגרש יהיו שטחים חדירי מים. שטחם לא יופחת מ- 15% משטח המגרש, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים על ידי שטחי חלחול הפנויים מבינוי בתחום המגרש ו/או באמצעים טכנולוגיים הנדסיים. במידה ורוצים להשאיר פחות שטח, יש להציע אמצעים להגברת חדור מי הנגר לקרקע.	חלחול מי גשם	4.
א. גדרות אבן לא יעלו על 1.2 מ' גובה ממפלס הרחוב הסמוך. ב. קירות תומכים לא יעלו על 3.5 מ' גובה. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלת גובה זו ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.0 מ'. זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות בדומה למופיע בנספח הבינוי.	גדרות וקירות תמך	5.
הריסות/פינויים		

ג. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.		
ד. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.		
זיקת הנאה		4.1.3
א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי יהא מעבר ציבורי המחבר בין רח' קורדוברו לבין רח' קוואנקה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.		
ב. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.		
ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.		

שם ייעוד: דרכים		4.2
שימושים		4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.		
הוראות		4.2.2
א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.	הוראות	
ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.		

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור		4.3
שימושים		4.3.1
בתי כנסת ושרותי דת וקהילה		
הוראות		4.3.2
א. שטחי בית הכנסת הכוללים את השטחים בייעוד מבנה ציבור ואת השטחים המבונים בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור יהיו צמודים ויתוכננו בהמשכיות וברצף כמפורט בנספח הבינוי	בינוי ופיתוח	1.
ב. מפלסי הטראסות יהיו בדומה למופיע בנספח הבינוי כך שלא יוצר קיר תמך גבוה לכיוון כביש עקיבא אזולאי		
ג. ישמרו מעברים וואו מדרגות בין הטראסות וביצועם יהיה כך שניתן יהיה להתחבר אליהם מהחלקות המצרניות לתכנית זו.		
ד. קירות תומכים לא יעלו על 3.5 מ' גובה. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלת גובה זו ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.0 מ'. זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות. כל זה בדומה למופיע בנספח הבינוי.		
א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים.	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי	2.
ב. המפלסים מתחת לכניסה הקובעת מותר שיבנו עד קו בניין 0 כלפי רחוב קורדוברו.		
ג. יותר שימוש בגג בית הכנסת ע"י דירות המגורים כמרפסות פרטיות לכל דבר ועניין, בכפוף לתקנות בטיחות ובטיחות אש, ולדרישות והוראות		

החוק. ד. גדרות אבן לא יעלו על 1.2 מ' גובה ממפלס הרחוב הסמוך. ה. קירות תומכים לא יעלו על 3.5 מ' גובה. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלת גובה זו ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.0 מ'. זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות בדומה למופיע בנספח הבינוי.		
ו. מס' מקומות החניה המרבי עבור מבנה הציבור יהיה בהתאם לתקן החניה התקף ז. לא תותר הקמת חניה פרטית מתחת למבנה בית הכנסת	חניה	3.

שם ייעוד: שצ"פ	4.4
שימושים	4.4.1
1. נטיעות, גינון 2. מעברים ושבילי הליכה 3. ספסלי גן 4. מתקני משחק 5. כל שימוש שיהא באופיו מתאים לייעוד שצ"פ ובתאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.	
הוראות	4.4.2
1. על השטח הצבוע בתשריט כשטח פתוח ציבורי תחולנה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.	כללי

שם ייעוד: דרך ו/ או טיפול נופי	4.5
שימושים	4.5.1
עצים, נטיעות, ספסלים, דרך.	
הוראות	4.5.2
א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. ג. יוסתרו קומות החניה באמצעות פיתוח שטח זה כמופיע בנספח הבינוי. מפלסי הטראסות יהיו בדומה למופיע בנספח הבינוי כך שלא יוצר קיר תמך גבוה לכיוון כביש עקיבא אזולאי ד. ישמרו מעברי מדרגות בין הטרסות וביצועם יהיה כך שניתן יהיה להתחבר אליהם מהחלקות המצרניות לתכנית זו. ה. קירות תומכים לא יעלו על 3.5 מ' גובה. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלת גובה זו ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.0 מ'. זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות. כל זה בדומה למופיע בנספח הבינוי.	פיתוח

דרך מוצעת
שימושים
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מ"ר פסות – בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה המבנה (1)	צפיפו ת (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	**שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	תת קרקעי (4)						עילי	
												חניה	מחסנים + שרות (3)	עיקרי (3)				שרות	עיקרי
270 (2)	כמסומן בתשריט				5	8	27.20	28.5	27	582%	5509	213	486	-	648	2245	947.1 מגורים	101A	מגורים ומסדות ציבור
											150		-	75	-	75	מבני ציבור		
	כמסומן בתשריט				4	1		-	-		625	175	-	385	-	65	326.4	101B	מבנים ומסדות ציבור

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות ברמת הטבלה:

- (א) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות ושטחי חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח הבינוי, בכפוף לתקן החניה התקף.
- (ב) סה"כ שטחים בנויים למבנה ציבור בתא שטח 101 יעמוד על 600 מ"ר.

(ג) שטחי הבניה המירביים למגורים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים ולא שטח בנוי לצרכי ציבור) הינם 2893 מ"ר המהווים 280% משטח הנותר לאחר הפחתה של 40% מהשטח שבבעלות היזם (1722 מ"ר)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע:

- (1) 27.20=808 גובה אבסולוטי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית כמפורט בנספח הבינוי.
- (2) שטח זה ישמש עבור מרפסות ולא יינתן ניוד שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין, או סגירת המרפסות.
- (3) לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע למעליה, כל סטיה מהוראות זו תחשב כסטיה ניכרת.

6. הוראות נוספות**6.1 רישום איחוד וחלוקה**

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 עצים לעקירה/שימור/העתקה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי.
- ב. תנאי לאישור התכנית למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי.
- ג. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס איכלוס.

6.3 חפירה

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.4 חניה

- א. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית הסדרי תנועה ותכנית פיזית לרחוב קואנקא ורחוב קורדוברו.
- ב. יש לתאם גבהים ברחוב קורדוברו עם תב"ע 13423.
- ג. קירות תמך יותקנו בתוך המגרש בלבד.
- ד. ביצוע כבישים בהתאם להסכמי פיתוח בין העירייה לבין היזמים.
- ה. חניה תוכשר בתוך המגרש בלבד על פי התקן התקף במועד מתן היתר הבניה. נספח הבינוי הוא מנחה בלבד לנושא החניה.
- ו. במידה ובמועד מתן היתר הבניה יידרשו מקומות חניה נוספים, מעבר למוצע בתכנית זו, בשל האמור לעיל, תוספת קומות לחניון ושטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת לא יידרשו שינוי לתב"ע.
- ז. תותר התקנת מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.

6.5 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

6.6 רשות העתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.7 סטייה ניכרת

- א. קווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
- ב. גובה הבינוי המירבי ביחס לכניסה, שטח הבינוי, מספר הקומות המרבי, ומספר הדירות המרבי, כפי שמופיע בטבלה 5 הינו מחייב. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
- ג. מפלס הכניסה למבנה הציבור יהיה רציף ונגיש ביחס לרחוב קורדובירו, בהתאמה למפלס פיתוח סופי של הרחוב, תוך שמירה על נגישות לנכים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
- ד. קו הבניין התת קרקעי יהיה תת קרקעי במלואו, כמופיע בנספח הבינוי. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
- ה. ההוראות בדבר גדרות וקירות התמך כמפורט בסעיף 4.1.2(5) הן מחייבות. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
- ו. הוראות ההריסה כמפורט בסעיף 4.1.2(6) הינה מחייבת. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
- ז. ההוראות בדבר זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור כמופיע בסעיף 4.1.3 בתשריט הינך-מחייבות. וכל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת.
- ח. מפלסי הפיתוח והבינוי כפי שמסומנים בנספח הבינוי בתור "מפלס מחייב" הינם מחייבים. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהם בלבד. וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
- ט. בית הכנסת במפלס 1- יהיה במפלס השצ"פ ותהיה גישה חופשית ורציפה בין שניהם, כמפורט בנספח הבינוי. וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

6.8 תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאים לתא שטח 101:
- ב. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאבזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הכניסה ובקומה שמתחתיה (קומה 1) כמפורט בנספח הבינוי לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.
- ה. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 101 תאום עם אגף מבני ציבור לעניין השטח הציבורי ועם מהנדס העיר לעניין פיתוח השטחים ביעוד של דרך ו/או טיפול נופי ושצ"פ.
- ו. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 101 הינו הצגת תכנית פיתוח להשלמת הכביש ממזרח לתכנית והריסת כל המדרגות והמעברים הקיימים שם.

- ז. תנאי למתן טופס 4 בתא שטח 101 השלמת הבנייה של שטח הציבורי .
 ח. תנאי למתן טופס 4 בתא שטח 101 השלמת הפיתוח של השטח דרך ו/או טיפול נופי
 ט. תנאי למתן טופס 4 בתא שטח 101 השלמת שטח הכביש ממזרח לתכנית והריסת כל המדרגות והמעברים הקיימים.
 י. המסומן בנספח הבינוי נספח מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 101	א. מתן היתר בנייה עבור השטח וכן אישור תכניות פיתוח השטחים ביעוד של דרך ו/או טיפול נופי ושל שטח ציבורי פתוח והכל בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו ב. אישור תכנית פיתוח להשלמת הכביש ממזרח לתכנית והריסת כל המדרגות והמעברים הקיימים שם בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו
	תנאי למתן טופס 4 בתא שטח 101	א. השלמת הבנייה של שטח הציבורי ב. השלמת הפיתוח של השטח דרך ו/או טיפול נופי, ג. השלמת פיתוח של השטח ציבורי הפתוח ד. השלמת שטח הכביש ממזרח לתכנית והריסת כל המדרגות והמעברים הקיימים. ה. כל האמור לעיל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 6-02-2017	חתימה: יוסף שחור עו"ד מ.ר. 20938	שם: עו"ד יוסף שחור בשם הבעלים	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה: נ. מלצר, י. אפריל	שם: עיריית ירושלים	מגיש התוכנית
תאריך: 6.2.2017	חתימה: אדרכלים 540245289	שם: אדרכל יצחק אפריל	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: יהושע שוירץ	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: יוסף יוזפא רוזנברג	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: ליפא גלובינסקי	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: עיריית ירושלים	בעל עניין בקרקע

יתר בעלי עניין בקרקע מופיעים בסעיף 1.8.3. וחתימתם על יפוי כח למגיש התכנית.

