

32011

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 8810**  
**שינוי מס' 04 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**  
**תכנית מתאר מפורטת**

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8810.  
שינוי 04 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),  
וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
כ- 520 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכונת רחביה, רח' אברבנאל 29  
גוש 30038 חלקה 100.  
שטח בין קואורדינטות אורך 220/200 – 220/150  
ובין קואורדינטות רוחב 671/425 – 671/375
6. מטרות התכנית:
  - א. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
  - ב. קביעת הוראות בדבר הריסת בנין קיים וקביעת בנוי להקמת בנין חדש במקומו, בהתאם לנספח בנוי.
  - ג. הגדלת מס' הקומות המרבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות מעל קומת תניה וקומת מרתף.
  - ד. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח חלקה 100 וקביעתם ל- 1539.30 מ"ר מהם 896.34 מ"ר שטח עיקרי.
  - ה. קביעת מס' יחידות הדיור המרבי בשטח המגרש וקביעתם ל- 7 יחידות דיור.
  - ו. קביעת קווי בניין חדשים בשטח.
  - ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.
  - ח. קביעת הוראות בגין מבנה, גדרות ומדרגות להריסה.
  - ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, להעתקה ולעקירה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות התכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 8810 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.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. הבניין המתחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה כמפורט בסעיף להלן. במקומו תותר הקמתו של בנין מגורים חדש בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית, בקו 3 נקודות לקומה עליונה ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית. מס' הקומות המרבי בשטח יהא 5 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית וקומת מרתף. גובה הבניין יהיה כמו שמסומן בנספח מס' 1.
  - ג. מס' יחידות הדיור המרבי לא יעלה על 7 יחידות דיור בשטח המגרש.
  - ד. שטחי הבנייה המרביים בשטח המגרש הם 1539.30 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			סה"כ
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	
1051.52	1051.52	-	155.18	155.18	-	896.34	896.34
487.78	487.78	-	487.78	487.78	-	-	-
1539.30	1539.30	-	642.96	642.96	-	896.34	896.34

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ה. הבנייה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

ו. תנאים למתן היתר בנייה:

1. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של החנייה הנדרשת בשטח, לרבות הכניסה אליה מרחי אברבנאל, והתחברות לגביהם קיימים, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של החנייה יהא חלק בלתי נפרד מהבניה בשטח, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו. השלמת ביצוע החנייה יהא להנחת דעת עיריית ירושלים ותהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח המגרש.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח לאישור האגף לשיפור פני העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר, פירוט גינון וצמחיה, העצים המיועדים לשימור, גבהים, חומרי פיתוח ובנוי וכדומה, כדרישת האגף לשיפור פני העיר. שטחים מרוצפים בקומת חניה (באזור לא מקורה) יש לתכנן ולבצע מאבנים משתלבות מחלחלות. יציקת בטון מתחת לריצוף באזור זה אסורה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח והשלמת ביצוע הפיתוח, לרבות שיקום הכביש והמדרכה הגובלים בחלקה במידה ונפגעו בעת הבניה בחלקה, תהווה תנאי למתן טופס 4 ואו תעודת גמר בשטח.
3. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר הפתרון למיקום ולהסתרת מזגנים, בדבר מיקום ארובות בבניין, בדבר ביצוע הפעולות למניעת הימצאותו של גז ראדון בבניין. ביצוע כל הנחיות המח' לאיכות הסביבה יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח ויהווה תנאי למתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי בשטח המגרש.
4. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לתברואה בעיריית ירושלים בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.
5. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
6. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מח' המים בעיריית ירושלים בדבר תכנון האינסטלציה של הבניין וחיבורה למערכת המים העירונית.
7. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מח' הביוב והניקוז בעיריית ירושלים בדבר תכנון מערכת הביוב והניקוז של הבניין וחיבורה לקו הביוב והניקוז העירוניים העוברים ברח' אברבנאל.
8. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם חברת הבז"ק.
9. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות, להבטחת ביצוע המפורט להלן:
- דרישות הנוגעות לחניון:
- יתוכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן בקומת החניה.
- החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 25 מטר.
- תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישורנו כחלק מבקשה להיתר בניה.
- לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובנייה חלק סעיף 7.00.03
- בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מ'.  
10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר פינוי פסולת בניה לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים ותשלום אגרה כנדרש.

#### 10. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהייה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהייה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. דרישות החנייה למגורים: דירת מגורים ששטחה עד 120 מ"ר - מקום חניה אחד. דירת מגורים ששטחה 120 מ"ר ומעלה - שני מקומות חניה.

ד. תכנון החניה וביצועה יהא כפוף לאמור בסעיף 9, 7, 1, לעיל.

11. גדר, מדרגות ובניין להריסה:

הגדרות והמדרגות והבניין המתחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויחרטו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל השבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. עץ לשימור/לשתילה/לעקירה:

- א. העצים המתחמים בתשריט בקו אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
- ב. העצים המתחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל השבונם לאחר תשלום אגרה כנדרש.
- ג. העצים המתחמים בתשריט בקו ירוק הינם עצים לשתילה וישתלו בשטח ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה, בהתאם לדרישות אגף שיפור פני העיר, לעת מתן היתר הבניה.

13. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. אנטנות טלביזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. היטל השבחה:

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

16. תשתית:

מגיש הבקשה להיתר יבצעו על השבונם 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 וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

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

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגיש הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

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

חתימת בעלי הקרקע:

אביה לוי

הגבי טובה שפירא ת"ז 158266  
רחוב שטריקר 20 תל אביב  
טלפון: 03-5444171

חתימת מגישי התכנית:

אביה לוי

הגבי טובה שפירא ת"ז 158266  
רחוב שטריקר 20 תל אביב  
טלפון: 03-5444171

חתימת המתכנן:

קאסוטו  
אדריכלות ובניין ערים בע"מ  
רבקה 11 י"ם, טל. 6728937

קאסוטו אדריכלות ובניין ערים בע"מ  
רחוב רבקה 11  
ירושלים  
טלפון: 02-6728937

תאריך: 09.2005

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 8810  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1105 ביום 08.9.05  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה