

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8639

שינוי מס' 6/02 לתכנית מתאר ירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8639 שינוי מס' 6/02 לתכנית מתאר ירושלים. (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן : התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות בתכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ - 1296 מ'ר

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכונת רחביה, רח' אבן גבירול מס' 7, 9 גוש : 30038, חלקות 25 ו-26, בין קואורדינטות אורך 220/460 לבין 220/510 לקואורדינטות רוחב 631/420 לבין 631/480 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.



6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי להקמת בנין בן 5 קומות, קומת מחסנים ושתי קומות חניון מתחת למפלס הכניסה.
- ג. קביעת קווי בנין מרביים לבנין.
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל- 5563 מ"ר מתוכם 2911 שטחים עקריים.
- ה. קביעת מסי יחידות הדיור המירבי בחלקה ל- 20 יחידות דיור.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופתוח.
- ז. קביעת שטחים לחניה.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנים, מדרגות וגדרות להריסה.
- ט. קביעת עצים לעקירה העתקה ושימור.
- י. קביעת הוראות בגין חזיתות, פרטי אבן גדרות ומבנים לשימור. קביעת הוראות בגין חזיתות לפרוק והרכבה.
- יא. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 8639 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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו
- א. שמושים המותרים בבנין זה יהיו כלהלן:
 1. כל הקומות מעל מפלס הכניסה ישמשו למגורים.
 2. מתחת לקומת הכניסה יהיה מחסנים וחניון בן 2 קומות.
 - ב. שטחי הבניה המרביים של הבנין יהיו כמפורט להלן:

| שטחים עיקריים מוצעים במ"ר | סה"כ שטחים עיקריים | שטחי שרות מוצעים במ"ר | סה"כ שטחי שרות | סה"כ שטחים במ"ר |
|---------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
| 2911 | 2911 | 320 | 320 | 3231 |
| 0 | 0 | 2322 | 2322 | 2332 |
| 2911 | 2911 | 2652 | 2652 | 5563 |

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לבניה שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- ג. מסי הקומות המרבי יהיה 5, וקומות מחסנים ו-2 קומות חניה מתחת לקומת הכניסה.
- ד. גובה הבנין המירבי יהיה כמצוין בנספח מסי 1. מודגש בזאת כי ההוראות בדבר גובה הבנין ומספר הקומות המירבי הנם מחייבים וכל סטיה מהם מהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) התשס"ב - 2002.
- ה. קווי הבנין המירביים הם כמפורט להלן:

1. קוי הבנין על קרקעיים כמסומן בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום.
 2. קוי הבנין התת קרקעיים כמסומן בתשריט בשני קוים ונקודה בצבע אדום.
 3. קו הבנין הבנין בדרומי בחלקה מס' 25 הינו על ותת קרקעי והינו מחייב.
 4. קו בנין צפוני ומזרחי בחלקה מס' 25 הינו על קרקעי והינו מחייב.
 5. קו בנין מערבי בחלקה מס' 25 הינו על קרקעי ולא תותר סטיה ממנו.
- מודגש בזאת כי לא תותר חפירה ו/או בניה בין קו הבנין המערבי בחלקה מס' 25 לבין גבולה המערבי של החלקה, אלא לצורך תשתיות בלבד.
- ו. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 20 יחידות דיור.
 - ז. חזיתות לשימור :
1. החזית המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בקו רציף בצבע ירוק הנה חזית לשימור ואסורה הריסתה או כל פגיעה בה.
 2. לא יותר שינוי בחזית לשימור.
 3. היתר הבניה יכלול תכנית קונסטרוקציה לחיזוק הקירות והיסודות לשימור למניעת התמוטטות, שתעשה ע"י מהנדס ובפיקוח צמוד של מהנדס המועצה לשימור מבנים.
 4. להבטחת שימור הקיר יינתן כתב התחיבות של מגישי ההיתר. כמו כן יוגש כתב ערבות בנקאית, כל זאת כתנאי למתן היתר.
 5. תנאי למתן היתר יהיה תיעוד של החזית המקורית בנספח ובצילומים.
- ח. חזיתות להעתקה :
1. החזיתות המסומנות בתשריט בקו מרוסק בצבע חום הינן חזיתות לשימור שמותר להעתיקן.
 2. היתר הבניה יכלול תכנית קונסטרוקציה לחיזוק הקירות והיסודות לשימור, שתעשה ע"י מהנדס.
 3. להבטחת שימור הקיר יינתן כתב התחיבות של מגישי ההיתר. כמו כן יוגש כתב ערבות בנקאית, בכל מקרה התחיבות זו תכלול גם שחזור הקיר המקורי במקרה הצורך ע"י מגיש ההיתר, כל זאת כתנאי למתן היתר.
 4. תנאי למתן היתר יהיה תיעוד של המבנה המקורי בנספח ובצילומים.
- ט. יתר החזיתות תצופנה באבן. חלקה מס' 25 יצופה הבנין באבן טובזה כדוגמאת הקיים.
 - י. לא תותר הקמת חדר שנאים בחזית המערבית בחלקה מס' 25.
 - יא. לא יותר חיבור על קרקעי בין שני הבניינים שבחלקות מס' 25 ומס' 26.
 - יב. גדרות - גובה הגדר בחזית המערבית לכיוון רחוב אבן-גבירול לא יעלה על 90 סמ'.
יג. תנאים למתן היתר בניה :
1. תאום עם חברת תקשורת בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
 2. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.
 3. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
 4. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.
 5. תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
 6. תאום עם מפקדת הגיא בדבר פתרון המגון בשטח התכנית.
 7. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.
יז. תכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב.
יז. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 8. תאום עם שרותי כבאות והצלה בנושאים הבאים :
א. להלן הדרישות הנוגעות לחניון :
* יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
* כל החניונים יצויידו במערכת גילוי (כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים).
* בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומת החניה אל חדרי המדרגות, פתחי היציאה, יציאות החרום, המרחק לא יעלה על 25 מ'.
* תכנית שילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור העיריה כחלק מבקשה להיתר בניה.
* בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, יהיו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.

10. חניה:

- א. החניה תהיה תת-קרקעית ומשותפת לשתי החלקות, כפי שמופיע בנספח מס' 1.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא עם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח. תקן החניה יהיה : 2 מקומות חניה לכל יחידת מגורים. החניות הכפולות יוצמדו לבעלים אחד בלבד.
- ג. החניה תהיה בתחומי המגרש בלבד.

11. מבנים גדרות ומדרגות להריסה:

המבנים הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. עצים

- א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ואסור לעקורם.
- ב. העצים המסומנים בתכנית בצבע צהוב הם עצים המותרים לעקירה.
- ג. העצים המסומנים בתכנית בצבע ירוק הם עצים להעתקה בתוך תחומי המגרש.

13. בצוע התכנית :

לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגשי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

15. קולטי שמש :

א. בשטח התכנית רשאים שלא להתקין קולטי שמש.

16. היטל השבחה :

א. היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את 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 וכיו"ב אשר נמצאים באותו שטח, עד לקבלת טופס 4. להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :

אסתר בינה רייס
דרכון ארה"ב 701934712
רח' הקבלן 1 דירה 7 ירושלים
טל. 6540586

לגבי - לבין
מ"מ א"מ י"א ר"ח

תאריך: 21.06.09

חתימת המתכנן:

יצחק ליבנד
ת.ד. 48179
ירושלים 91481
טל. 02-6789914

ליבנד יצחק אדריכל
ת.ד. 48179 ירושלים
טל. 02-6789914

תאריך: 21.6.09

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8639
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2107 ביום 18.9.09
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה