

מחוז ירושלים

תכנית מס' 8026

שנוי 03/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 8026
שינוי מס' 03/01 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

2 מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית")
גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "תשריט")
גיליון אחד של תוכנית בינוי הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: "נספח מס' 1")

3 גבולות התוכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית

4 שטח התוכנית

כ- 444 מ"ר

5 מקום התוכנית

ירושלים שכונת שערי חסד רח' נחלת צדוק פינת רח' דיסקין, גוש : 30041 חלקה : 25 ,
ובור מים הידוע כדף 1239 בספר 1015.
שטח שבין קואורדינטות אורך - 170060.0 ל - 170010.0
לבין קואורדינטות רוחב - 131790.0 ל - 131735.0
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.
2. קביעת הוראות להריסת בנין קיים בשטח, ובניה במקומו בנין בן 4 קומות (קומת הגג בנסיגה), מעל שתי קומות תת קרקעיות האחת לבריכה ומתקנים טכניים והשנייה לחניה, כל האמור לעיל לשם יצירת יחידת דיור אחת בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת שטחי בניה מרביים במגרש ל- 1102 מ"ר, מתוכם 921.4 מ"ר שטחים עיקריים ו 180.6 שטחי שירות.
4. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
5. קביעת מס' קומות מרבי ל-4 קומות מעל שתי קומות תת קרקעיות (הקומה העליונה בנסיגה)
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה.

7 **כפיפות לתוכנית**

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: "תוכנית המתאר"), לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן. והוראות תוכנית מס' 8026 זו.

8 **הוראות התוכנית**

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין 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 התוכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9 **אזור מגורים מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית זו וכן בהוראות שנקבעו בתוכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 4 בשינויים המחויבים הנובעים מההורות המפורטות להלן:

1. תותר הריסת הבניין הקיים בשטח ובמקומו יוקם בניין בן 4 קומות (קומת הגג בנסיגה), מעל שתי קומות תת קרקעיות, האחת במפלס 4.90 – לבריכה ומתקנים טכניים והשנייה במפלס -2.50 לקומת החניה. הכול לשם יצירת יחידה אחת בהתאם לנספח מ' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

2. שטחי הבניה המרביים הם 1,102 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מתחת ל- 0.00	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ
0.00	259.9 מ"ר	167.1 מ"ר	427 מ"ר
מעל ל- 0.00	661.5 מ"ר	13.5 מ"ר	675 מ"ר
סה"כ	921.4 מ"ר	180.6 מ"ר	1102 מ"ר

3. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
4. מספר קומות מרבי לבנין יהיה 4 קומות שתי קומות תת קרקעיות (הקומה העליונה בנסיגה).
5. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
6. בבניין תהא יח' דיור אחת, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
7. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
8. הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.
9. תנאים למתן היתר בניה :

(1) תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:

1. פינוי פסולת בניה מהאתר מידי יום לאתר מאושר על ידי עיריית ירושלים
2. ריצוף מחדש ושיקום מדרגות סמוכות לחלקה במידה ויפגעו כתוצאה מהבניה
3. התקנת מסעד יד במדרגות בתוך החלקה.

4. כל האמור לעיל יהיה על ידי ועל חשבון היזם מגיש התכנית ולהבטחת ביצוע האמור לעיל תופקד ערבות בנקאית שגובהה יקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר לעת מתן היתר הבניה .

(2) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(3) הגשת התכנית לאיחוד שתי החלקות בשטח נשוא התכנית, ביצוע התצ"ר יהא ע"י ועל חשבון מגיש התכנית. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים ארכיטקטוניים במעטפת החיצונית של הבניין ללא שינוי בקווי הבניין, גובה הבניין, מספר קומות שטחי בניה וחומרי בניה.

10 חניה פרטית

הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית, הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11 אנטנות טלוויזיה ורדיו

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

12 קולטי שמש על הגג

1. בגנות המשופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, ובלבד שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים) .
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13 מבנה להריסה :

המבנה המתחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה וייהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

14 תחנת שנאים :

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

15 היטל השבחה.

1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לדרישות החוק.
2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה השעה בשל אותם המקרקעין או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך, ו/או כל עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות התשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התוכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים ותאביזורים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

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

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התוכנית 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, ובעלי בור המים הידועים:

שנטל בלזברג ת.ז. 309632941 רח' עוזיה 20 ירושלים, ט"ל: 02-5619790
 מרק בלזברג דרכון 078661BC רח' עוזיה 20 ירושלים, ט"ל: 02-5619790

חתימת מגישי התוכנית:

שנטל בלזברג ת.ז. 309632941 רח' עוזיה 20 ירושלים, ט"ל: 02-5619790
 מרק בלזברג דרכון 078661BC רח' עוזיה 20 ירושלים, ט"ל: 02-5619790

חתימת המתכנן:

דוד שרקי
 אדריכל
 ת.ז. 13556915, ירושלים-97500

דוד שרקי ת.ז. 13556915 רח' תב"ד 41, ירושלים, ט"ל: 02-6282911

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8086
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
 תאריך: 18/12/2012 מס' 11408
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה