



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8798

שינוי 04/- לתכנית מס' 4836

שינוי תכנית מתאר מקומית

1- שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8798
שינוי 04/- לתכנית מס' 4836, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2- מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב.
(להלן: הוראות התכנית).
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: התשריט).
גיליון אחד של תכנית בינוי מנחה, ערוך 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- 0.700 דונם.

5- מקום התכנית:

ירושלים, שכ' החבשים- רח' אתיופיה, 3
גוש 30062
חלקה: 55.
שטח בין קואורדינטות אורך 221/025 ל 220/975
לבין קואורדינטות רוחב: 632/375 ל 632/425
הכול ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- 6 מטרות התכנית:
 א- קביעת בינוי לסגירת מרפסת בקומה ג' לשם הרחבת מבנה למגורים, הכל בהתאם לנספח הבינוי
 ב- קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
 ג- הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקבעתם ל 710.27 מ"ר
 ד- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

- 7 כפיפות לתכנית:
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4836, וההוראות שבתכנית מס' 8798 ז.

- 8 הוראות התכנית
 הודאותיה 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 נאמר אחרת.

- 9 אזור מגורים 2 מיוחד
 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכך ההוראות בשינויים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 א- תותר סגירת מרפסת בקומה ג' (מפלס 7.81) לשם הרחבת מבנה למגורים, הכול בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם ל קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה באדום. שטחי הבניה המרביים הם 707 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

ב-

שטחים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ (במ"ר)		
(במ"ר)			(במ"ר)			(במ"ר)		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
584	21	605				584	21	605
שטחים מעל למפלס 0.00								
48		48	57		57	105		105
שטחים מתחת למפלס 0.00								
632	21	653	57		57	689	21	710
סה"כ								

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- ג- מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות מעל קומת המרתף .
 גובה הבניין המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
 ד- בבניין קיימת יחידת דיור אחת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו

ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל השכונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ה- הבניה תבוצע בקונסטרוקציה כלדה על פי הקיים וחלונות זכוכית.
קירוי הגג יבוצע ברעפי חרס (על פי הקיים).
ו- שלבי ביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

10- בנין לשימור

המבנה המסומן בתשריט בנקודה אדומה הינו בנין לשימור וחלות עליו הוראות תכנית 4836 לבנין בנין לשימור.

11- עצים לשימור

העצים המתוחמים בתשריט בטוש אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו או פגיעה בהם.

12- חניה פרטית

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

13- תחנת שמים :

לא תותר הקמת שני על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשני.
שני יקום במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל באישור רשויות בתכנון.

14- אנטנות טלוויזיה ורדיו

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה שלאנטנה נוספת כל שהיא.

15- קולטי שמש

א – בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לדד המשופע (ללא דודים).
ב – הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

16- היטל השבחה:

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

חתימת בעלי הקרקע

יעל (נאמן) בר-שי, ע"ד
מ.ר. 14589
רנן גרופ ע"י עו"ד הרצוג פוקס נאמן ת"א
בית אסיה, רח' ויצמן 4
תל אביב 64 239
טלפון: 03.692.2082

חתימת מנשי התכנית:

יעל (נאמן) בר-שי, ע"ד
מ.ר. 14589
רנן גרופ ע"י עו"ד הרצוג פוקס נאמן ת"א
בית אסיה, רח' ויצמן 4
תל אביב 64 239
טלפון: 03.692.2082

חתימת המתכנן:

דניאל משה
אדריכל בע"מ
ח.פ. 513260596
טל. 02.624.5926
דניאל משה, 13 התקווה, ימין משה
94103 ירושלים
טלפון: 02.624.5926
ח.פ. 513260596

תאריך: 10.5.04

