

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4908
שינוי 2/96 לתכנית מס' 2591
ושינוי תכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4908 שינוי מס' 2/96 לתכנית מס' 2591 (להלן: התכנית), התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
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, 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- 979 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' שייך ג'ראח, רח' מוגיר א-דין גוש 30514 חלקות 3. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות בבניין, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הקומה כאמור.
 - ד. הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 2 קומות ל- 3 קומות וקביעת גובה הבניה המירבי ל- 12.02 מ'.
 - ה. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל- 958.70 מ"ר מחזכם 916.12 מ"ר שטחים המהווים שימושיים עיקריים
 - ו. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בחלקה ל- 5 יחידות דיור.
 - ז. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
 - ח. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2591 וההוראות שבתכנית מס' 4908 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 מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2591 לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת קומה על הבנין הקיים לשם תוספת של שתי יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קו הבנין החדש לתוספת הבניה כולל תוספת של חדר מעלית בצדו המערבי של הבנין.
- ב. מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות והגובה המירבי לא יעלה על 12.02 מ'.
- ג. קווי הגובה הבנין שנקבעו בתוכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטיה מהן תהייה סטיה נכרת.
- ד. שטחי הבניה המירבים בשטח החלקה הם 958.70 מ"ר כמפורט בטבלה שלהן:

שטחים עיקריים		שטחי שירות		מ"ר סכ"ה		מ"ר סכ"ה	
קיים	מצע	קיים	מצע	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
627.74	288.38	29.43	13.15	916.12	42.58	958.70	במפרט 0.00 ומעליו
---	---	---	---	---	---	---	מתחת למפרט 0.00
				916.12	42.58	958.70	סכ"ה

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ה. מס' יחידות הדיור המירבי יהא 5 יחידות דיור.
- ו. מיתקנים משותפים הנמצאים על גג הבנין יועתקו לגג תוספת הבניה החדשה, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ז. הבניה תהיה באבן מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים המקורי.
- ח. תנאים למתן היתר בניה:
1. הריסת המבנים המותחמים בצהוב בתשריט בחלק הדרום מערבי של החלקה. ראה הוראות סעיף 13 להלן.
 2. הגשת תוכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית שבאגף המים לשם חיבור תוספת הבניה למערכת המים העירונית.
 - ג. מודגש בזאת כי השטח המקוקו בקוים אדומים בתשריט הוא אזור לשימור וחלות על שטח זה הוראות סעיף מס' 15 שבתכנית מס' 2591, ללא שינוי.
10. הערה: כל הוראות תכניות מס' 2591, שלא שונו במפורש, ע"י תכנית מס' 4908 זו ימשיכו לחול.
11. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.
12. חניה פרטית: א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין ולתוספת הבניה שתוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
13. מבנה וגדר להריסה: המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה.

14. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. היטל השבחה: א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
16. אנטנות טלויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
18. ת ש ת י ת: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם 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.
- מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו 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 הנמצאים באותו שטח.
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4 .

חתימת בעל הקרקע ומגיש התכנית:

נשאשיבי פהמי
ירושלים, שייך ג'ראח
ת.ז. 8011273-3
ת.ד. 19066
טל' 6272416

חתימת המתכנן:

מוטסר האדיה
ירושלים, ת.ד. 54800
טל' 050-322899
ת.ז. 80621170

Muntasser Haddeyh
No. 12496

תאריך: יולי 2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
4908
אישור תכנית מס' 4101
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4101 ביום 28-3-00
סמנכ"ל תכנון
י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
4908
הפקדת תכנית מס' 4100
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4100 ביום 16.3.00
י"ר הועדה