

1005710

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 4908 א'  
שינוי 2/96 לתכנית מס' 4908  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4908 א', שינוי מס' 2/96 לתכנית מס' 4908 (להלן התכנית).  
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).  
וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול תכנית.
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. קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות בבניין, בהתאם לנספח הבינוי.  
ב. קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הקומה כאמור.  
ג. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות וקביעת גובה הבניה המירבי ל-14.82 מ'.  
ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-1396.66 מ"ר מתוכם 1331 מ"ר שטחים המהווים שימושיים עיקריים.  
ה. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בחלקה ל-7 יחידות דיור.  
ו. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

ז. 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' 4908 וההוראות שבתכנית מס' 4908 א' זו.

8. **הוראות התכנית** : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין 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 איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4908 לגבי אזור מגורים מיוחד 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 מעלית בצידו המערבי של הבנין.

ב. מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות והגובה המירבי לא יעלה על 14.82.

ג. קווי הבנין וגובה הבנין שנקבעו בתוכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטיה מהן תהיה סטיה ניכרת.

ד. שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה הם 1396.66 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
1396.66	65.66	35.22	30.44	1331	320.53	1010.47	במפלס 0.00 ומעליו
-	-	-	-	-	-	-	מתחת למפלס 0.00
1396.66	65.66			1331			סה"כ

### הערה:

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

ה. מספר יחידות הדיור המירבי יהא 7 יחידות דיור.

ו. מתקנים 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. שלבי הביצוע יהיו בהינף אחד.

### ט. 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.

י. מודגש בזאת כי השטח המקווקו 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' 4908, שלא שונו במפורש, ע"י תכנית מס' 4908 א' זו ימשיכו לחול.

11. **עתיקות:** תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.
12. **חניה פרטית:** א. הועדה 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 לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. **היטל השבחה:** א. הועדה 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 טלוויזיה:** בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי. **ורדיו:**
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. **התשתית:** מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל העבודות 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) המצויינים 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 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 התכנית כתב  
התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי  
למתן היתר בניה.

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

13. חתימות

חתימת בעל הקרקע:  
וידאד נשאשיבי و داد الشاشي  
8011272

חתימת מגיש התכנית:

נשאשיבי פהמי  
ירושליו, שייך גיראח  
ת.ז. 8011273-3  
ת.ד. 19066  
טלי: 6272416

חתימת המתכנן:

מנטסר האדיה  
ירושליו, ת.ד. 54800  
ת.ז. 80621170  
טלי: 050-322899

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 15603  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1604 ביום 15.6.03  
סמנכיל תכנון  
ייד הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 15603  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 1603 ביום 15.6.03  
ייד הועדה