

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר 5590
שינוי 8/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית המתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 5590.
שינוי 8/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(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, 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:

496 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת מקור ברוך, רחוב רש"י 42 גוש 30069 חלקה 159.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים 3 מיוחד.

ב. קביעת בניי לתופסת קומה, מובלעת בחלל גג הרעפים, מעל 3
וזקומות הקיימות, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות מתחתיה,
בהתאם לנספח בניי.

ג. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 קומות (קיימות 3 קומות) ל-4 קומות.

ד. קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הקומה, כאמור.

ה. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה מס' 159 1383.95 מ"ר מתוכם 1359.95 שטחים המהווים שטחים עיקריים.

ו. קביעת חזית מסחרית בהתאם לקיים בשטח.

ז. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 5590 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 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה העליונה הקיימת של הבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. מספר הקומות המירבי יהא 4 קומות, כאשר הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מספר 1.

ג. שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי השרות		שטחים עיקריים		סה"כ
	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
1383.95	24.00	---	317.45	1042.50	על קרקעי
--	--	---	--	--	תת קרקעי
1383.95	24.00	317.45	1042.50		סה"כ

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

ד. מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת כאמור הינה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ולא לשם תוספת יחידות דיור חדשות. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

ה. מספר יחידות הדיור המירבי בשטח החלקה הוא 20 יחידות דיור.

ו. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת באותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבנין הקיים.

ז. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש ואנטנות טלוויזיה ורדיו.
3. ראה סעיף קטן ט' להלן.

ט. שטח חלל גג הרעפים שגובהו מעל 3.5 מ' ישמש למתקנים משותפים לכל דיירי הבנין בלבד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

י. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יבצעו מגישי התכנית את הפעולות הבאות, על חשבונם.

- פיתוח ושיפוץ החצר בצד המזרחי.
- סגירת החלונות בחזית הצפונית של הבנין.
- ציפוי אבן בחזית הצפונית של הבנין.
- ניקוי חזיתות הבנין הבנויות מאבן.
- שיפוץ כל המרפסות הרעועות שבבנין.

- שיפוץ וניקוי חזיתות הבנין.
- הריסת הגגון הארעי שבקומתו העליונה הקיימת של הבנין, כמסומן בנספח מס' 1.

יא. החלונות בגג הרעפים יבנו במישור הגג בלבד.

יב. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין, אל גג התוספת, כמפורט בנספח מס' 1.

יג. ראה סעיף 10 להלן.

10. חזית מסחרית:

א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. 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 שיוקם בשטח.

12. עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ועקירתם אסורה.

13. 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאים שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

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.

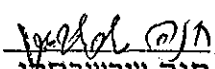
17. תשתית:

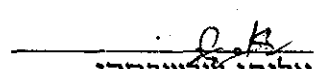
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא/ ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות והכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות התשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

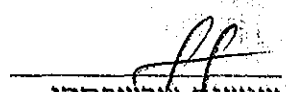
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:


חנה שרשבסקי
ת.ז. 66326
טל' 02-5632123

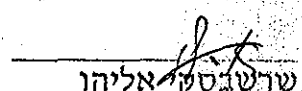

אליהו שרשבסקי
ת.ז. 28993350
טל' 5666180


שושנה שרשבסקי
ת.ז. 1269063
טל' 02-5666180

28 JUL 1999

א. פוגל, אדריכל
רח' שמואל הנביא 82, י"ם
טל. 03-587030
אהרן פוגל
טל' 5827030

חתימת מגישי התכנית:


שרשבסקי אליהו
ת.ז. 28993350
טל' 5666180

