

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5173

שנוי 1/95 לתכנית מס' 1502 ד'

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5173.  
שנוי 1/95 לתכנית מס' 1502 ד'  
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 בנוי, 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 בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 2879 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' סנהדריה המורחבת, מבוא האדמו"ר מויז'ניץ, בית מס' 106\א'.

גוש: 30244

חלקה: 175

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. ביטול הבינוי המאושר בתכנית מס' 1502 ד' בשטח חלקה 175, וקביעת בנוי חדש לתוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בבנין בהתאם לנספח בנוי.
- ב. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- ג. קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה כאמור - 1258.87 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות בגין מרפסות וגדרות להריסה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח ושלבים לבצועם.
- ו. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר), לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1502 ד', וההוראות שבתכנית מס' 5173 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבנוי (להוציא את פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא א"כ נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בצבע כחול, עם קוים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. הבנוי המאושר בשטח חלקה 175 בגוש 30244 עפ"י תכנית מספר 1502 ד' - מבוטל בזאת.

ב. תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה, כאמור, הם כמפורט להלן: שמושים עקריים - 868.60 מ"ר. חלקי שרות - 388.27 מ"ר.

סה"כ - 1258.87 מ"ר, הכל כמפורט בנספח מס' 1.

ד. לא תותר כל תוספת יחידת דיור בשטח התכנית, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ה. הוראות בניה:

1. הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סתות וכחול אבן הבניה הקיים.

2. עצוב החזית הצפונית של הבנין יכלול מרכיבים אדריכליים הזהים לאלה שבבנין הקיים.

(מימדי פתחים, עבוד מסביב לפתחים, מסגרות, נגרות, תריסים, מסתורי כביסה וכדומה.)

3. אבן הקודקוד במעקות החוספות ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות, ובסתות זהה לסתות המעקה או הגדר.

4. התוספות לקומה האחרונה תכלולנה פתרון למעקה של הגג כדוגמת המעקה הקיים.

5. לא תותר הצבת קולטי שמש על גג תוספות הבניה.

ו. תנאים למתן היתר בניה:

1. הבקשה להיתר תוגש על רקע תכנית מדידה מצבית מעודכנת של המגרש, הערוכה ע"י מודד מוסמך.

2. בקשה להיתר תוגש לגבי עמודה שלמה בבנין ותכלול תכניות כל הקומות, חזיתות, חשוב שטחים, ציון חמרי בניה וכדומה.

3. היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתית הנמצאות בתחומי החלקה, במידה והדבר ידרש עבור בנית תוספות הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
4. תנאי למתן היתר הבניה הוא הפקדת ערבות בנקאית, ע"י מגישי הבקשה להיתר, להבטחת החזרת מצב השטחים המשותפים, לקדמותו, במידת הצורך, לרבות חדוש וציפוי האספלט במדרכה ובכביש, במידה ויגרם נזק לאספלט בעת הבניה.
- הערבות תשוחרר רק לאחר קבלת אשור בכתב מהמח' לשפור פני העיר.
5. תנאי למתן היתר הבניה הוא תאום עם אגף הביוב בדבר העתקת קוי ביוב ותאי בקורת קיימים אל מחוץ לשטח תוספות הבניה, במידת הצורך.
- מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
6. תנאי למתן היתר הבניה קבלת אישור רשות העתיקות.
7. תנאי למתן היתר הבניה יהיה שיפור החזית הדרומית ע"י צפוי המרפסות הקיימות באבן.

#### ז. שלבי בצוע:

הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של בצוע חלקי, (למשל: קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרוחת הדירה שמעליה.

#### 10. חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר הבניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

#### 11. בנין גדר מדרגות להריסה:

המרפסות והגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט, מיועדות להריסה, ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

#### 12. עץ לעקירה:

העצים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה.

#### 13. עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום, מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה כלשהי בהם.

#### 14. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר הבניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.

#### 15. היטל השבחה:

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

16. תשתית:

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

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראיים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תקון 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 בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/התיקונים, כמפורט לעיל, יהיו תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לחכיקות, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הכוונות. החיבה הונה לעדכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח ההכנית כל ענין לא חוקי וזכויות אחרים. עמדת הסכם מתאים בנינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חוות דעת כל דין. למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בחכיקות, אין בחתימתנו על החכיקות הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכות לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיון זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט התכנית.

**24-03-1998**

**עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז**  
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התכנית:

*עופר היימן*  
*בשם דיירי הבית*

עופר היימן (בשם דיירי הבית)

סנהדריה המורחבת 106 י-ם

טל: 02-817567

חתימת המתכנן:

אדריכל ע. מלאך

ת.ד. 18397

מקוד: 91183 י-ם

*ע. מלאך, אדריכל*  
*מ.ר. 25306*

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5143  
הועדה המחוזית לתכנון ולבנין  
בשיבה מס' 1198  
סמכ"ל התכנון  
ראש הוועדה

תאריך: 24 מרץ 1998