

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת**  
**תוכנית מס' 5155 א'**  
**שינוי לתוכנית מס' 5155, ולתכנית מתאר 62**

**1. שם התוכנית ומיקומה:**

- 1.1 תוכנית זו תיקרא **תוכנית מס' 5155 א'** שינוי לתכנית מס' 5155, ולתכנית מתאר 62 (להלן: התכנית).
- 1.2 גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית
- 1.3 שטח התוכנית כ-1.402 דונם.
- 1.4 **מיקום התוכנית:**

ירושלים שכונת מקור ברוך, רח' הזית 6.4  
 גוש 30078 חלקות: (6) ארעית  
 מגרש 1 לפי ת.ב.ע 5155

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה.  
 אורך: בין 220/025 לבין 220/100  
 רוחב: בין 632/975 לבין 633/025  
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**2. מסמכי התוכנית היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**

- 2.1 מסמכי התוכנית
  - 2.1.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית)
  - 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט)
  - 2.1.3 נספח 1, תוכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 1) התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומס' קומות, קוי בנין שהינם מחייבים.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

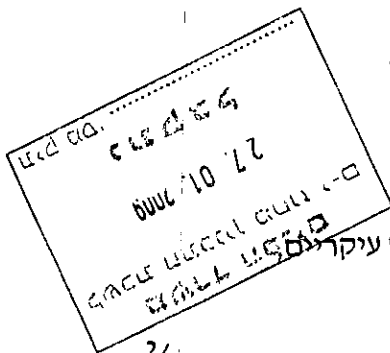
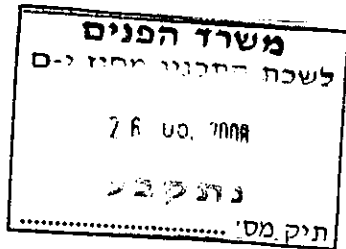
כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.  
 המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע, בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

**2.3 מסמכי רקע נלווים:**

לתכנית נלווה מסמך דברי הסבר כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית ותמונות.

**3. מטרות התוכנית:**

- 3.1 מהות התכנית, הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- 3.2 קביעת בינוי עבור הרחבות הדיור.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של כ- 174,98 מ"ר מהם כ- 124,48 מ' שטחים עיקריים וכ- 50,50 מ"ר שטחי שרות.



3.4 שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין חדשים.

3.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה

4 יחס לתוכניות אחרות:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים).  
 וכן ההוראות בתוכנית מס' 5155, וההוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו  
 הוראות תוכנית זו.

5 יעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת.

מס' יחיד	שטח המגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד המגרש
18	1.381,4	6	מגורים מיוחד
	0.020,6		דרך
	1.402		סייה

מס' קומות	סה"כ מירבי	שטחי שרות			שטחים עקריים			מפלס
		סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר בת.ב.ע. 5155	
					2039,89	124,48	1915.41	מעל מפלס 0.00
	4							
		2361,63	321,74	50.50	271.24			מתחת מפלס 0.00

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבעי תום וצהוב לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח.

1. קוי הבנין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

2. תוספות הבניה יבוצעו מבטון וטיח כדוגמת הקיים.

3. ישמר קו בנין אחורי של 2.90 מ' מגבול המגרש

- 6.2 המדרגות והגדרות המסומנים בצהוב בתשריט ובנפח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.
- 6.3 סגירת המרפסות שנסגרו שלא בהיתר יפורקו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד לפירוק כתנאי למתן היתר בניה.
7. **שלבי הביצוע:**  
 התוספות יבנו מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של בניה חלקית כגון קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד תהווה גמר הגג כמרפסת תקנית לרווחת הדירה שמעליה.
8. **סטיה ניכרת:**  
 8.1 לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
 8.2 קוי הבנין המסומנים בתשריט התכנית הינם מחייבים, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב 2000.
9. **תמ"א 34**  
 בהתאם להוראות סעיף 23.3.1 בתמ"א 34 ב' 4 ישאר בתחום המגרש נשוא תוכנית זו שטח שלא יפחת מ- 20% מתכסית המגרש פנוי לקליטת מי נגר.
10. **תנאים למתן היתר בניה:**  
 10.1 בנוסף על האמור בסעיף 6 (הריסה) וסעיף 8 (סטיה ניכרת), תנאי למתן היתר בניה יהיה: תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אשורו.  
 10.2 הגשת תוכנית פיתוח שטח בק.מ. 1:100 לאשור מהנדס העיר או מי מטעמו.
11. **תשתית**  
 מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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 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 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, וכי"ב הנמצאים באותו שטח.  
 להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
12. **היטל השבחה:**  
 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי הקרקע:

שם	מטפחה	ת.ג.	חתימה
זאב	לוינגר		<i>א. חנני</i>
מושקט	איתמר	2273342	<i>איתמר מושקט</i>
הירש	אפרים	35231	
כץ	אילנית	35233	
רוזנר	מירה	35232	
ברויר	יהודה	025761586	<i>יהודה ברויר</i>
בלטינסטר	צבי	20041	
ויצמן	מיכאל	6964069	<i>מיכאל ויצמן</i>
גולדיס	ישראל	05545033	
סופר	שרה	1043738	<i>שרה סופר</i>
פינטו	שמואל	190663	
רודניצקי	ציפורה	820833	
מדינת ישראל			
אלבוחר	מאיר	188927	
הס	אהרון	193460	<i>אהרון הס</i>
סולוביציק	ריקי	323777904	<i>ריקי סולוביציק</i>
דחן	דניאל	017921677	
כנפי	יגאל	22555262	
אריה	ויקטוריה	94499	<i>ויקטוריה אריה</i>
בומל גרין	ישעיהו	5066785	
גרינברג	שמואל	12632840	<i>שמואל גרינברג</i>
גן	יאקב	035811348	<i>יאקב גן</i>

מגישי התכנית:

כלטינסטר גיין ת.ג. 2607288  
 רח' הזית 6 טל: 5380437  
 מושקט איתמר ת.ג. 2273342  
 רח' הזית 4 טל: 5380168

חתימת המתכננים:

חדש יוסף ת.ג. 003804986  
 אבינדב 17 טל: 02-5820533

אדרי' איכנ אפרח ח.ג. 505941  
 חס' רשיון 08176  
 רח' יהודה 14 טל. 5734033  
 חאדיך... 2.5... 6... 0.8...

אילן אפרת - אדריכל  
 יהודה 14 בקעה, ירושלים  
 טל. 02-34030  
 משרד חפנים מחוז ירושלים  
 אישור לבניית מגי  
 הועדה חכמי  
 בשלבות מנ"מ  
 1988  
 4.8.08  
 משרד הפניה מחוז ירושלים  
 תל. 5155  
 07-07  
 11-3-08  
 שר הפנים