

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

**תכנית מס' 7481 ב'**

שינוי לתכניות מס' 7481 א', 3201

**1. שם התכנית ומיקומה:**

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 7481 ב' שינוי לתכניות  
מספר 7481 א' ו-3201.

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 2.405 ד'

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: תל ארזה

רח': חנה בית מס': 15,13,11,9

1.4.2. גוש: 30079

חלקות(בשלמות): 74,75,76,77 ( מגרשים חדשים 1 ו-2 על פי תכנית מס'  
7481 א')

חלקי חלקות: 61,60,59,58,6,5

מגרשים חדשים 1 ו-2 על פי תכנית מס' 7481 א'.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 250/220 לבין 350/220

רוחב: בין 633/450 לבין 633/550

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## **2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**

### **2.1 מסמכי התכנית:**

- 2.1.1 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100 המבטאת את נפח הבינוי המוצע ופיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, שהינם מחייבים.

ב. תכנית תנועה וחניה (נספח מס' 2) בקני"מ: 1:100.

תכנית התנועה והחניה הינה מנחה ו מבטאת הסדרי תנועה וחניה אפשריים בתחום התכנית, ובתחום ההשפעה שלה.

### **2.2 יחס בין מסמכי התכנית:**

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין 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 נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות.
- ג. חישוב שטחים ותכסיות.

### **3. מטרות התכנית:**

- 3.1. מהות התכנית: תוספת 2 קומות על בניין מגורים קיים בן 3 קומות, עבור תוספת 9 יח"ד חדשות, והסדרת חניה ציבורית בתחום הדרך הקיימת.
- 3.2. שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3. קביעת בינוי עבור תוספת 2 קומות עליונות לבניין, וכן עבור תוספת מעליות בחזית צפון – מערבית.
- 3.4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1227 מ"ר, מהם 1037 מ"ר שטחים עיקריים ו-190 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5. קביעת קווי בניין מירביים לתוספת הבניה, כאמור.
- 3.6. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות מעל למפלס  $\pm 00$  ל-5 קומות מעל למפלס  $\pm 00$ .
- 3.7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות, מדרגות להריסה.
- 3.10. קביעת הוראות בדבר ביצוע חניה ציבורית.

### **4. יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 7481 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.



## 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
  1. תותר תוספת 2 קומות עליונות. לבניין ותוספת מעליות בחזית הצפון – מערבית כמפורט בנספח הבינוי.
  2. קווי בניין מירביים לתוספות הבניה יהיו כמפורט בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
  3. מספר הקומות המירבי יהיה 5 קומות, מעל מפלס  $\pm 0.00$ . גובה הבניה המירבי יהיה כמפורט בנספח מס' 1, נספח הבינוי. תותר הקמת חדר מדרגות ליציאה לגג על הגג.
  4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סיתות וכיחול אבן של הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
  5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט בתש"מ 1980.
  6. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
  7. חזיתות הבניין יטופלו, יתוקנו, ינוקו ויוסרו כל המתקנים הזרים לחזיתות, כחלק מהיתר בניה.
  8. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות, טלוויזיה, רדיו וכדומה.

### 5.3 שלבי ביצוע:

שלביות ביצוע הבניה המוצעת יהיה כמפורט להלן:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה השלמת ביצוע בפועל של כל תוספות הבניה המאושרות לחזיתות הבנין, לרבות ביצוע חיזוקים נדרשים במידת הצורך לבנין עבור תוספת הקומות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הקומות יהא ביצוע בפועל של סלילת הדרך והכשרת המדרכה והחניות, בהתאם לנספח התנועה והחניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
3. בניית תוספת הקומות על הגג תבוצע בהינף אחד.

#### 5.4 סטייה ניכרת:

- א. מסי יח"ד המירבי לתוספת בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. לא תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו הבנין הקבוע לתוספת הקומות בתכנית זו, סטייה מהוראה זו תחייב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- ג. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ה. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 5.3 לעיל, הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

#### 6 חניה

6

- החניה תהיה עילית, ובתחום הדרך הציבורית, הכל כמצויין בנספח מס' 2.
- 6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 2, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

#### 7 מבנים, גדר, מדרגות להריסה

7

הגדר והמדרגות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בתיחום בצבע צהוב, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית. הבנין המסומן בתשריט בקו הצהוב מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

## עצים לשימור/העתקה

8

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה.

## תנאים למתן היתר בניה

9

כנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) 8 (עצים להעתקה/לשימור) שלעיל, להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

- 9.1.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה השלמת ביצוע בפועל של תוספת הבניה המאושרת לחזיתות הבנין, לרבות ביצוע חיזוקים נדרשים במידת הצורך לבניין עבור תוספת הקומות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 9.1.2 תנאי למתן היתר בניה לתוספת הקומות יהא ביצוע בפועל של סלילת הדרך והכשרת המדרכה והחניות, בהתאם לנספח התנועה והחניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 9.1.3 תנאי למתן היתר יהא תיאום עם אגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובהסדרת הגישה לחניה, ביצוע האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 9.1.4 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל שטח התכנית, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, עצים להעתקה, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 9.1.5 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

## 10 . תוקף התכנית

תקפה של תכנית זו למשך 10 שנים מיום אישורה.  
במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.



שם הבעלים	מס' ת.ז.
אליסאן יעקוב	024148694
עזרי בנימין	192825
פוזן מאקס-מאיר	דרכון 393713
רפאלי בתיה	5901778
רפאלי מרדכי	5783357
אברהמי דוד	5264514
אברהמי שי	33271651
אברהמי טל	36383255
אברהמי יואב	40191249
אברהמי אייל	52967502
וייס שלום מרדכי	73882
סגל יוסף	56723794
זיגלמן גיטל	5779049
דורון בקשי אליהו	0/041629
דורון לופס אסתר	0/088552
גוטליב אברהם	031501802
גוטליב (פרידמן) מינה	052854437
עבאדי יעקוב מאיר	71694
כהן יואל	058456393
כהן מרים	023841331
הלברשטם יצחק דויד	5600988
הלברשטם לאה ברכה	56834203
קופף ישראל	3859846
קופף רבקה רחל	59641407
רובין ישראל יעקב	25802653
רובין (מינצברג) ברינדל	5914053
בהגן יעקב	5429707
רחמן שינדל יפה	554700
טיינטל נחמה	10965085
לוי מאיר	027933530
לוי דבורה רייזל	2574084
רבינוביץ דוד	038336913
רבינוביץ אסתר	034393421
פורוש יוסף אליעזר	50183771
פורוש אסתר שיינדל	5213368
סננס פרחיה	2701639
זילברמן חיים דב (בן חנניה)	72604
איזקוב שושנה (שאשא)	1021658
רוז דוד	049800733
רוז יהודית טויבא	043446848
פריינד פנחס	021372255
פריינד (אלבוים) זלדה	040712689
לייטנר פנחס אליעזר	057934770
לייטנר דבורה ציפיה	05683369
גר' גבריאלי	4/715523
מונסה אברהם	25303744
ישורון ישי	23550312
ישורון רינה	59843268
ראטה יצחק	5980700
ראטה (פרידמן) ברכה	24031742
ברלין אברהם	059633495
ברלין קילא	024439887

עיריית ירושלים - כנר ספרא 1 טלפון 6297777 - 02 - בעלי הזכות בדרך

מגיש התכנית			
טלפון: 02 - 6231496	רחוב עליאש 8 ירושלים	ח.פ.: 059814897	מר דוד רוז (בעלים של חג) על ידי בא כוחו: עו"ד סיני דיבון.
62977770-02	ככר ספרא 1 ירושלים	סיני דיבון, עורך דין רשומים מס' 16259 עליאש 8, ירושלים 94586 טל: 02-6231496, מקס: 6231339	עיריית ירושלים בעלי הזכות בדרך

אדריכלות  
התכנית פרטית  
ההנדסה העירונית כפועל

המתכנן			
טלפון: 6790144-02	האומן 9, תלפיות ירושלים	ח.פ.: 513631002	רכס- אשכול אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
		מס' רשיון: 21848	אדריכל: אלי רכס
		מס' רשיון: 513631002	ת.ז.: 005762216

מס' רשיון:  
21848  
מס' רשיון:  
513631002  
מס' רשיון:  
513631002

תאריך: 27 בדצמבר, 2006

