

## מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

## תכנית מפורטת

## תכנית מס' 7683

## שינוי לתכנית מס' 62 מתאר מקומית

**1. שם התכנית ומיקומה:**

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 7683 שינוי לתכנית מספר 62 מתאר ירושלים.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 1.030 ד' (בדונמים)

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: גוּן

מתחם בין רחובות רח' זעירא ורח' ברוריה.

או רח': זעירא בית מס': 3

1.4.2 גוש 30005

חלק מחלקה 62

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220/085 לבין 220/165

רוחב: בין 629/895 לבין 629/835

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: תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ: 1:100, התוכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה, קווי בנין, ומס' יח"ד שהינם מחיבים.

**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 מכל החזיתות

**3. מטרות התכנית:**

מהות התכנית: הרחבות דיור לחזיתות-דרום מערב וצפון מזרח, תוספת קומה כהרחבה לדירות הקיימות שמתחת ותוספת בקומת מרתף להרחבת הדירות שמעל.

- 3.1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.2. קביעת בינוי עבור תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחיד בקומה שמתחת.
- 3.3. קביעת בינוי עבור תוספות בעמודות מזרחית ומערבית לשם הרחבת יחיד קיימות בבנין.
- 3.4. קביעת בינוי עבור תוספות בקומת המרתף לשם הרחבת יחיד בקומה שמעל.
- 3.5. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 897.69 מתוכם 80.35 שטחי שירות, ו- 817.34 שטחים עיקריים.
- 3.6. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.7. הגדלת מספר הקומות מ-3 ל-4 קומות מעל לקומת מרתף, מתחת למפלס 0.00.
- 3.8. קביעת שימושים עבור מגורים.
- 3.9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.11. קביעת הוראות בגין מבנים, מדרגות להריסה.

**4. יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 מתאר מקומית (לרבות השינויים) ו במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 7683 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שירות		שטחי בניה עקריים		שטחי בניה		תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד חלקה
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מזרח למפלס	מערב למפלס				
585.35	777.39	1	3	80.35	/	505	777.39	שטחים / קומות מערב למפלס 0.00	שטחים / קומות מערב למפלס 0.00	382.26 1,030 =	391.1 1,030 =	12	1,030	62	מגורים
312.34	69.92	1	/	/	69.92	312.34	/	שטחים / קומות מזרח למפלס 0.00-ה	שטחים / קומות מזרח למפלס 0.00-ה	37.1%	37.9%				
897.69	847.31	2	3	80.35	69.92	817.34	777.39	סה"כ	סה"כ						
1745		5		150.27		1594.73		סה"כ							

תערוכת לטבלה:  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב 1992.

**5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין באלכסון 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 קומה במפלס +9.00 לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחת.
  - 2. תותר תוספת עיקרית בקומת מרתף קיימת לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעל.
  - 3. יותרו תוספות בעמודות בחזיתות מזרחית ומערבית לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומת קרקע וא', הכל בהתאם למסומן בקו אדום, בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
  - 4. גובה הבנין המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1
  - 5. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
  - 6. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

**5.3 דרכים: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח המיועד להרחבת דרך קיימת.**

**5.4 שלבי הביצוע:**

- א. העמודות בחזיתות מזרחית ומערבית ייבנו כל עמודה בהינף אחד.
- ב. תוספת הקומה על הגג בנפרד משאר התוספות, בהינף אחד.
- ג. תוספת הבניה בקומת המרתף בנפרד משאר התוספות ובהינף אחד.

## 5.5 סטיה ניכרת:

- לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## 5.6 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 הכרוכות 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**6. בנין, גדר, מדרגות להריסה**

הגדר /בניין והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

**7. תנאים למתן היתר בניה**

בנוסף על האמור בסעיפים - 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), 6 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) - שלעיל,

**תנאים למתן היתר בניה הם:**

7.1 תיאום התכנון הפתחים והחזיתות ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.2 מתן פתרונות אוורור ואור נאותים בהתאם לתקנות חוק התו"ב, להרחבות בקומת המרתף.

7.3 סגירת מרפסות באופן אחיד וזהה, פרטי החומרים יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.4 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או

מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי

בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה,

הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן

הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם

בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים

לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה

של מסתורי כביסה.

7.5 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות

התשתית לרבות קו ביוב /או, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי תאורה, /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.

**8. הפקעה:**

8.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר  
וחפץ.



**פרטים:**

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.
כהן	יצחק	0576280
ארביבו	יוכבד	000610436
בורשטיין	רוזי	317033561
בורשטיין	סילבן	317033496
טאוב	מרים	317033496
גין	ראובן	1355907
יעקב	אדוארד	4928745
יעקב	סימה	4503907
שרף	מרים	6564340
ליברזון	יוסף צבי	059127456
ליברזון	רוזנפלד הדס	025251836
בן איון	גבריאל	15303175
בן איון	נטלי	12733770
גבאי	אליהו	7443644
גבאי	אניטה	12733770
כלאב	חנן	5913837
כלאב	ציפורה	2443358
פורת	נעמי	54646856

מגיש התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה	
רוזי	בורשטיין	317033561	זעירא 3			
גבי גו טאוב	מרים	67485223	זעירא 3			
עורך הבקשה						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רשיון ות.תוקף
ירא"יה בע"מ	ע"י דן בר לב	038349429	נגאירה 63	026510664	rami@surf.free.net.il	15/02/2008 10475

משרד הכניסה מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 7683  
 הועדה המחוזית לרישום לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1104 ביוני 2007  
 מינהל תכנון  
 יו"ר חטיבת