



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7844

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא , תכנית מס 7844

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב  
(להלן : הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250  
(להלן : התשריט),

גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100  
(להלן נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ - 648 מ"ר

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכי' גאולים, רח' דרך חברון מס' 90  
גוש : 30001  
חלקה : 67

שטח בין קואורדינטות אורך 221000 ל - 221035  
לבין קואורדינטות רוחב 629145 ל - 629180

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2  
ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח :

1. תוספת בניה בקומת קרקע וחפירת קומת מרתף לשם הרחבת

יחיד קיימת בקומת קרקע

2. סגירת מרפסת בקומה 3 וסגירת מרפסת בקומה 2 לשם הרחבת

יחיד קיימות האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח

ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

ד. קביעת גובה בניה ומסל קומות מרבי

ה. הגדלת שטחי בניה מרובים בשטח וקביעת שטחי הבניה המרביים

לתוספות ל - 188 מ"ר

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים 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' 3770 וההוראות שבתכנית מס' 7844 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 2 :**

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן הוראות שנקבעו בתכנית מס' 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד. השינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

א. תותרנה תוספות הבנייה הבאות :

1. תותר תוספת בנייה בקומת קרקע (מפלס -1.26) וחפירת קומת מרתף (מפלס -3.30) לשם הרחבת יחיד קיימת בקומת הקרקע.
2. תותר סגירת מרפסת בקומה 3 (מפלס +7.56) וסגירת מרפסת בקומה 2 (מפלס +4.06) לשם הרחבת יחיד קיימות. האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

- ב. שטחי הבנייה המרביים לתוספות הבנייה הם 188 מ"ר שטחים עיקריים ו 4 מ"ר שטחי שירות כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מפלס
88	88	----	----	88	88	שטחים מתחת למפלס ה 0.00
44	44	4	4	40	40	שטחים במפלס ה- 0.00
20	20	----	----	20	20	שטחים במפלס +4.06
40	40	----	----	40	40	שטחים במפלס +7.56
192	192	4	4	188	188	סה"כ

**הערות לטבלה:**

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבניה בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין היא 3 קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבנייה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 5 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבנייה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקלים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

**ו. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:**

1. תאום עם רכזות ועדת השימור בעיריית ירושלים
2. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
  - א. פרט למניעת חדירת גז רדון
  - ב. פרט להצנעת מזגנים מפוצלים
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת עברת הבנייה של מגיש הבקשה להיתר.

**10. חזית לשימור:**

חזית הבניין המסומנת בתשריט בקו אדום מיועדת לשימור וחלות עליה הוראו סעיף 10.4 בתכנית 3770.

**11. חניה פרטית:**

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החינה לבנין בשטח.

**12. תחנת שנאים:**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

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

### הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבניה בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין היא 3 קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבנייה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 5 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבנייה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקלים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

### ו. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

1. תאום עם רכזת ועדת השימור בעיריית ירושלים
2. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
  - א. פרט למניעת חדירת גז רדון
  - ב. פרט להצנעת מזגנים מפוצלים
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת עברת הבנייה של מגיש הבקשה להיתר.

### 10. חזית לשימור:

חזית הבניין המסומנת בתשריט בקו אדום מיועדת לשימור וחלות עליה הוראו סעיף 10.4 בתכנית 3770.

### 11. חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החינה לבנין בשטח.

### 12. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

### 13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

14. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

חתימת בעלי קרקע :

סיאס יוסי ויעל רחי מנשה 5 ירושלים טלי 02-5836066  
ת.ז. יוסי 5-5964462 ויעל ת.ז. 0-5662278

25.11.02

  
חתימת מגישי התכנית :

סיאס יוסי ויעל רחי מנשה 5 ירושלים טלי 02-5836066  
ת.ז. יוסי 5-5964462 ויעל ת.ז. 0-5662278

25.11.02

  
חתימת המתכנן :

נגרי עבי עובדיה ת.ד. 8321 ירושלים 91082  
טלי 02-6254603 פקס : 02-6235747  
ת.ז. 0-5355811

~~נגרי עבי עובדיה  
אדריכל  
מס רישוי 80400~~

משרד הפנים מחוז ירושלים  
4844  
אישור תכנית מס'  
הועדה המהוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 34108  
מאי 2002  
סמנכ"ל תכנון