

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7655

שינוי מס' 00 / לתכנית מס' 3921

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7655.  
שינוי מס' 00 / לתכנית מס' 3921  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן התכנית).

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית)

גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:250  
(להלן: התשריט)

וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנה מידה 1:100  
(להלן: נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ- 1635 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים שכונת ארנונה, רחוב בן גבריאל מס' 9  
גוש: 30116

חלקות: 12 ו-13

חלקת מחלקות 8, 9 ו-1

שטח בין קואורדינטות אורך: 220/150 - 220/060  
לבין קואורדינטות רוחב: 628/640 - 628/560

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**6. מטרות התכנית:**

א. קביעת הבינויים הבאים בבניין:

1. תוספת בנייה בקומת מרתף לשם הרחבת דיור ליחידה קיימת הכל בהתאם לנספח הבינוי והשטח.
2. קביעת הוראות להרחבת מרפסת.
3. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת בנייה כאמור.
4. קביעת הוראות הריסה סגירת מרפסת, גדרות ומדרגות.
5. קביעת שטחי הבנייה המרביים לתוספת הבנייה, וקביעתם ל- 14.10 מ"ר.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

**7. כפיפות לתכנית:**

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן ובו חלות ההוראות שבתכנית מס' 1720, 1721 אי ו- 3921 וההוראות שבתכנית 7655 זו.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות לכל האמור ומכל המצוין הו בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**9. אזור מגורים מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3921 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. קביעת בינויים לתוספת בקומת מרתף (מפלס 100.05) וקומת קרקע (מפלס 102.55) לשם הרחבת יחיד קיימת בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבנייה המרביים לתוספת הם כאמור 14.10 מ"ר:

| שטחים עיקריים-<br>מוצע | שטחי שירות-<br>מוצע | סה"כ שטח<br>במ"ר |                 |
|------------------------|---------------------|------------------|-----------------|
| -----                  | 10.65               | 10.65            | מעל מפלס 0.000  |
| -----                  | 3.45                | 3.45             | מתחת למפלס 0.00 |
| -----                  | 14.10               | 14.10            | סה"כ            |

השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג. מס' הקומות המרבי לבניין יהא 3 קומות (מעל קומת מרתף), כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת ומאותו סוג גוון, סיתות וכיחול לאבן הבניין הקיים. התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ה. הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח יהא הריסת עבירות הבנייה על ידי מגיש הבקשה.

#### **10. אזור מגורים 1:**

האזור הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות שנקבעו בתכנית 1721 לגבי אזור מגורים 1.

#### **11. שטח פתוח ציבורי:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

#### **12. חנייה פרטית:**

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה שטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין.

#### **13. שביל, גדר וסגירת המרפסת להריסה:**

הגדר, השביל וסגירת המרפסת המותחמים בצהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם עיריית ירושלים, במועד המוקדם שביניהם.

#### **14. דרכים:**

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

#### **15. הפקעה:**

שטחים המיועדים לצורכי הציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

**16. 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.

**17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

**18. קולטי שמש על הגג:**

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**19. היטל השבחה:**

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע לאותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**20. תשתית:**

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או ניקוז, 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 והאבזרים 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 הקרקע:

פרלשטיין (שני) אורית  
פרלשטיין (שני) שי

..... אורית פ.

..... שי פ.  
✓

הדאיה דבורה  
הדאיה אבי

טאוב מנחם  
טאוב מינדי

נחליאל גיתית  
רוטנברג שיעיה

כהן יצחק  
כהן מזל

שאון חביב

פרנס שרה

שהם (מזרחי) אריה  
שהם יהודית

אטיאס אברהם  
אטיאס שמחה

אשכנזי חיים  
אשכנזי חיה

מימרון סול

בן אבו כתון

פרץ גאולה

יאיר גאולה

טל אלי

בלום סוזן  
בלום בצלאל

לוי אסתר  
לוי ישראל

טילו סט  
טילו רחל

סרי (לוי) ליאון  
חקשוריאן זהבה

ציונה צבי  
ציונה דליה

**חתימת מגישי התכנית:**

א, ה' ציון  
א, ה' ציון

הדאיה דבורה ואבי  
רחוב בן גבריאל 9  
ארנונה, ירושלים

טל: 026716999

פרלשטיין (שני) אורית ושי  
רחוב בן גבריאל 9  
ארנונה, ירושלים

אבי פ.

טל: 026734038

**חתימת המתכנן:**

נילי-רננה חריג & יאן טנדרוולד  
אדריכלים ומתכנני ערים  
רחוב התיבונים 8, ת.ד. 4635  
ירושלים 91064

ארכטקט אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ  
מס' ת.ד. 513056440

טלפון:

משרד הפנים מוח ירושלים  
אישור תכנית מס' 7688  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1963  
תאריך 2/10/03  
ירושלים  
סמנכ"ל תכנון יי אוריעה