

1004929

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6129

שנוי מס' 1/98 לתכנית מס' 3830

ושנוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1761 א

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6129, שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 3830 ושינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1761 א (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"מ 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-2014 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רוממה, קרית אונסדורף, רח' סורוצקין 51, גוש 30298 חלקה 12; מגרש מס' 173 עפ"י תכנית 1761 א; שטח שבין קואורדינטות דוחב 169500 ל-169950 לבין קואורדינטות אורך 133800 ל-134150; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות בנין B לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה בבנין B לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ד) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור, לרבות קו בנין אפס בחזית המערבית.
- (ה) הגדלת מספר הקומות המירבי בבנין ב מ-9 קומות ל-10 קומות.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר 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 שבתכניות מס' 3830, א3830, ב3830, ג3830, ד3830, א1761, וההוראות שבתכנית מס' 6129 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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

מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 3830, א3830, ב3830, ג3830, ד3830, א1761 לגבי אזור מגורים 2 ואזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בכל חזיתות בנין ב לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה עליונה לבנין ב לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 6552 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
4833.34	381.34	107.49	273.85	4452.60	1233.11	3218.89	שטח מעל למפלס 0.00
1718.10	960.19	117.40	842.79	757.91	240.52	517.39	שטח מתחת למפלס 0.00
6551.44	1341.53	224.89	1116.64	5209.91	1473.64	3736.23	סה"כ:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום לתוספת הבניה (לרבות שטח המקלט הציבורי), ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

- (ד) מספר הקומות המירבי לבנין ב יהא 10 קומות.
- (ה) גובה הבניה לבנין ב יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- (ו) מס' יחידות הדיור בבנין ב יהא 28 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספר המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספת המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
- (ח) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
- (ט) הבניה בקומה עליונה (מפלס +15.00) ובקומת גג (מפלס +18.00) תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- הבניה בקומות א (מפלס ±0.00), ב (מפלס +3.00), ג (מפלס +6.00), ד (מפלס +9.00), ה (מפלס +12.00) תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד, לביצוע בו-זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזקת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע ע"י הועדה המקומית.

(י) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.  
(יא) תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת כל עבירות הבניה של מבקש ההיתר.

10. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. אנטנות

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

12. 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.

13. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולס היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לזרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מיס, 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 בניה.

ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**חתימות:**

מ. ניינאנג

בעלי הקרקע מגישי התכנית:

חשה רייכנברג בשם דיירי הבית ברח' סורוצקין 51  
ת"ז 53487385, טל' 537 6162 (02)

**המתכונן:**

ולנטין אילין, אדריכל, ר. גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,  
רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-6430045, ת"ז 30659844

תאריך: 19.2.01

