

31-07-2005

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מס' 3830 ה'

שינוי 1/03 לתכנית מס' 3830 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3830 ה'  
שינוי 1/03 לתכנית מס' 3830 ב'  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית),  
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250  
(להלן: התשריט)  
גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100  
(להלן: נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית :  
כ- 1610 מ"ר
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכונת רוממה רח' סורוצקין מס' 49.  
גוש: 30298, חלקה: 12, מגרש מס' 173 עפ"י תכנית 1761 א',  
שטח בין קואורדינטות אורך 219750 ל- 219815  
לבין קואורדינטות רוחב 634025 ל- 634090  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

6. (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד  
 (ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה חלקית בבניין D, לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיהן, הכל בהתאם לנספח הבינוי.  
 (ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
 (ד) קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספת הבניה, כאמור ל- 188.88 מ"ר, מתוכם 180.91 מ"ר שטחים עיקריים ו-7.97 מ"ר שטחי שרות.  
 (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

כפיפות לתכנית:

7. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות שינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1761ב', 3830, 3830ב' וההוראות שבתכנית מס' 3830 ה' זו.

הוראות התכנית:

8. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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.

אזור מגורים 2 מיוחד:

9. השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 1761ב', 3830, 3830ב', לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת קומה עליונה חלקית לבניין D, לשם הרחבות יחיד קיימות בקומה שמתחתיהן, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 (ג) שטחי הבנייה המרביים לתוספות הבניה הם 188.88 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	
188.88	7.97	180.91	במפלס +0.00 ומעליו
—	—	—	מתחת למפלס +0.00
188.88	7.97	180.91	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספת הבניה בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות וההיתרים התשנ"ב 1992).

- (ד) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ה) הגובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- (ו) הבניה תבוצע באבן נסורה, מאותו סוג, גוון, וכחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספת המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- (ז) תותר בניה בשלבים. שלבי הבניה יתואמו עם עיריית ירושלים.
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.
11. אנטנות טלוויזיה ורדיו :  
בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
12. קולטי שמש על הגג :  
א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
13. תחנת שנאיים :  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
14. היטל השבחה :  
א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם 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 כרוכות בביצוע הנייל 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 וכל 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 הבניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

3830

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216 ת.ד. 36250 ירושלים 91361  
טל. 5318888-02

חתימת מגישי התכנית:

גרוסמן גולדה  
רח' סורוצקין 49 ירושלים  
טל' 056557254 פקס 5000836-02

ת.ז. 039390406  
ג'רז' ג'וסיאן

חתימת המתכנן:

אלכסנדר אוסטרוֹבסקי - אדריכל

רחי האביבית 5/10, עיר גנים, ירושלים 96508  
טל. 6247755-02 פקס. 6242605-02

ת.ז. 306620436

מ.א. אוסטרוֹבסקי  
אדריכל  
6247755-02  
*(Handwritten signature and scribbles)*

משרד הפנים מחוז ירושלים  
3830  
אישור תכנית מס' 3830  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 18/05 ביום 26.5.05  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הוועדה

תאריך: 21.07.05