

מרחב חכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4413

שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1144
(שינוי תכנית מחאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4413 שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1144 (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות ככתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-7 גליונות של תכנית בינוי כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספת בניה לבנין ברח' מנחם משיב 14 בנין טיפוס הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1)
(ב) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספת בניה לבנין ברח' מנחם משיב 10 בנין טיפוס הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2)
(ג) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספת בניה לבנין ברח' סורוצקין 41 בנין טיפוס הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 3)
(ד) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספת בניה לבנין ברח' מנחם משיב 12 בנין טיפוס הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 4)
(ה) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספת בניה לבנין ברח' סורוצקין 43 בנין טיפוס הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 5)
(ו) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספת בניה לבנין ברח' מנחם משיב 4 בנין טיפוס הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 6)
(ז) גליון אחד של תכנית פיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 7)
(ח) גליון אחד של פרט סגירת מרפסות סיפוס (למרפסות שאינן זיזיות) הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 8)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

כ- 12 דונם.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכ' אונסדורף, רח' מנחם משיב מס' 4, 14, 12, 10, רח' סורוצקין 43, 41 גוש 30298 חלקה 13, שטח בין קורדינטות 169700 - 169525 ו-134150 - 134025 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

6. מטרות התכנית: (א) קביעת כינוי לתוספות בניה בחזיתו הצפונית, המזרחית והמערבית של הבנין הקיים ברח' מנחם משיב מס' 14 להרחבת הדירות הקיימות בקומות א-ג ולתוספת קומה חמישית לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ד בהתאם לנספח הבינוי.
- (ב) קביעת כינוי לתוספות בניה בחזיתו הדרומית של הבנין הקיים ברח' מנחם משיב מס' 10 להרחבת הדירות הקיימות בקומות א-ג ולתוספת קומה חמישית לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ד בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת כינוי לתוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות ברח' סורוצקין מס' 41 בקומות א-ז ולתוספת קומה תשיעית לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה השמינית בהתאם לנספח הבינוי.
- (ד) קביעת כינוי לתוספת בניה בחזיתו הצפונית והדרומית של הבנין הקיים ברח' מנחם משיב מס' 12 להרחבת הדירות הקיימות בקומות א-ג ולתוספת קומה חמישית לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ד בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) קביעת כינוי לתוספת בניה בחזיתו הצפונית המזרחית והמערבית של הבנין הקיים ברח' סורוצקין מס' 43 להרחבת הדירות הקיימות בקומות א-ז ולתוספת קומה תשיעית לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה השמינית בהתאם לנספח הבינוי.
- (ו) קביעת כינוי לתוספת בניה בחזיתו הצפונית הדרומית והמערבית של הבנין הקיים ברח' מנחם משיב מס' 4 להרחבת הדירות הקיימות בקומות א-ז ולתוספת קומה תשיעית לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה השמינית בהתאם לנספח הבינוי.
- (ז) הגדלת שטחי הבניה המירביים לתוספות בבנין כדלקמן:
- רח' מנחם משיב 14 ב-857 מ"ר.
 - רח' מנחם משיב 10 ב-699 מ"ר.
 - רח' סורוצקין 41 ב-1,865 מ"ר.
 - רח' מנחם משיב 12 ב-1,217 מ"ר.
 - רח' סורוצקין 43 ב-1,965 מ"ר.
 - רח' מנחם משיב 4 ב-1156 מ"ר.
- (ח) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-4 ל-5 קומות בכניינים ברח' מנחם משיב 14, 10, 12, ומ-8 קומות ל-9 קומות מעל קומות מרתף בכניינים ברח' סורוצקין מס' 41, 43 ומנחם משיב 4.
- (ט) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה.
- (י) קביעת מכנים וגדרות לתריסה.

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' 1144 ותהוראות שבתכנית מס' 4413 זו.

8. תוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלוח בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלוח על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הבניינים ברח' מנחם משיב 14, 12, 10 לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומות א-ג בהתאם לנספחים 2, 4, 1 ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה בבניינים ברח' מנחם משיב 14, 12, 10 לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ד בהתאם לנספחים מס' 2, 4, 1 ו-7 ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הבניינים ברח' סורוצקין מס' 43, 41 וברח' מנחם משיב מס' 4 לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומות א-ז בהתאם לנספחים מס' 7, 6, 5, 3 ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) תותר תוספת קומה בבניינים ברח' סורוצקין מס' 43, 41 וברח' מנחם משיב מס' 4 לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ח' בהתאם לנספחים מס' 7, 6, 5, 3 ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ה) תותר תוספת בניה בקומת הקרקע בבניינים ברח' מנחם משיב 12 לשם הרחבת הדירה הקיימת בקומת הקרקע בהתאם לנספח מס' 4, 7, ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו 3 נקודות בטוש אדום.

(ו) תותר סגירת מרפסות שאינן זיזיות בהתאם לנספח מס' 8.

(ז) שטחי הכניה המירביים לתוספות יהיו לפי הפירוט הבא:

| סה"כ | מתחת למפלס הקרקע | | מעל למפלס הקרקע | | | נספח מס' | רח' ומספר | כנין סיפורס |
|-------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|------|-------------|-----------------|----------------|
| | שטחי עזר (במ"ר) | שטחים עיקריים (במ"ר) | שטחי עזר (במ"ר) | שטחים עיקריים (במ"ר) | | | | |
| 1,844 | 244 | ----- | 148 | 1,452 | קיים | 1 | מנחם משיב 14 | |
| 857 | 200 | ----- | 75 | 582 | מוצע | | | |
| 2,701 | 444 | ----- | 223 | 2,034 | סה"כ | | | |
| 2,240 | 397 | ----- | 203 | 1,640 | קיים | 2 | מנחם משיב 10 | |
| 699 | ----- | ----- | 124 | 575 | מוצע | | | |
| 2,939 | 397 | ----- | 327 | 2,215 | סה"כ | | | |
| 3,847 | 394 | 359 | 429 | 2,665 | קיים | 3 | סורוצקין 41 | |
| 2,027 | 63 | 111 | 452 | 1,401 | מוצע | | | |
| 5,874 | 457 | 470 | 881 | 4,066 | סה"כ | | | |
| 1,898 | 210 | ----- | 148 | 1,540 | קיים | 4 | מנחם משיב 12 | |
| 1,171 | 70 | ----- | 333 | 768 | מוצע | | | |
| 3,069 | 280 | ----- | 481 | 2,308 | סה"כ | | | |
| 3,934 | 211 | 292 | 163 | 3,268 | קיים | 5 | סורוצקין 43 | |
| 2,159 | --- | 137 | 560 | 1,462 | מוצע | | | |
| 6,093 | 211 | 429 | 723 | 4,730 | סה"כ | | | |
| 3,190 | 280 | 366 | 342 | 2,202 | קיים | 6 | מנחם משיב 4 | |
| 1,156 | 102 | 135 | 137 | 782 | מוצע | | | |
| 4,346 | 382 | 501 | 479 | 2,984 | סה"כ | | | |

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתריס) התשנ"ב - 1992.

(ח) הבניה תהיה כעמודות שלמות כלבר לתוספת הבניה המוצעת בחזיתות הבניינים.

חיתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן רשום אחד לביצוע כו-זמני של התוספת בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לבניה על גג הבנין הקיים, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם את כל המתקנים המשותפים המצויים על גג הבנין הקיים, לרבות: קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו, וכו' אל גג הבנין החדש כמפורט בנספח מס' 1.

מודגש בזאת כי תובסח גישה חופשית למתקנים המשותפים על גג הבנין החדש לסובת כל דיירי הבנין.

(י) חומר הבניה של התוספות יהיה מאבן נסורה בהתאם לבניה הקיימת בשטח.

(יא) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם אגף הביוב בדבר העתקת קוי ביוב וניקוז קיימים אל מחוץ לשטח התוספות המוצעות לרבות תאי בקורת וצנרת.

ביצוע העתקת קוי הביוב והניקוז תהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחאום וכפיקוח אגף הביוב כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וכתנאי למתן טופס 4.

2. תנאי למתן היתר בניה לעמודה הצפון מזרחית בבנין יהיה העתקת השביל הקיים היום אל מעבר לתוספת המוצעת ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה כעמודה הצפון מזרחית בבנין ועל חשבונם.

3. תנאים למתן היתר בניה לעמודה הדרום מערבית בבנין :

א. בנית קיר קונסטרוקטיבי במקביל לאבן השפה ע"י מגישי ההיתר לבניה כעמודה הדרום מערבית בבנין ועל חשבונם.

לא ינתן היתר בניה קודם ביצוע הקיר הקונסטרוקטיבי בעין, ולהבטחת האמור ימצאו מגישי הבקשה להיתר כתב ערכות כספית בגובה שיקבע ע"י גזברות העיריה לבנין הקיר.

ב. הריסת הצריף שעל מפרץ החניה בין בנין ל- בעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

4. תנאי למתן היתר בניה כעמודה הדרום מערבית בבנין הוא הגשת תכנית להקטנת מגרש החניה באישור המחלקה להסדרי תנועה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע מגרש החניה החדש יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי ההיתר לבניה ועל חשבונם בפיקוח המחלקה להסדרי תנועה.

6/...

5. תנאי למתן היתר כניה בעמודה המערבית בבנין יהא התאמת קיר התמך לתוספת הכניה ע"י מגישי היתר הכניה בעמודה המערבית בבנין ועל חשבונם. ביצוע קיר התמך יהא על חשבון מגיש היתר הכניה לעמודה המערבית כאמור לעיל כתנאי למתן היתר כניה. לא יוצא היתר כניה קודם ביצוע קיר התמך האמור לעיל.
6. תנאי להיתר הכניה בכל מתחם תכנית מס' 4413 יהא אישור המחלקה להסדרי תנועה לכל השינויים המבוקשים, בכל מקום שיש פגיעה במערך החניה או התנועה בתחום התכנית.
7. היתר הכניה להרחבת הדיור יוצא בשני שלבים: בשלב הראשון ישונה מערך השבילים והשטחים המשותפים לשביעות רצון המחלקות השונות בעירייה, כגון מחלקות הגננות, הסדרי תנועה ומתנדס העיר. רק לאחר הבאת אישור על שביעות רצון המחלקות האמורות לעיל לשינוי המוצע יוצא בשלב השני היתר הכניה להרחבת דיור. לחילופין ניתן לחייב הגשת כתב התחייבות לשביעות רצון היועץ המשפטי של העירייה לביצוע השינויים הנדרשים כתנאי להוצאת היתר הכניה והשינויים המבוקשים יבוצעו כחלק בלתי נפרד מהיתר הכניה ע"י מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם.

10. חניה פרטית: (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר כניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת שתוקם בשטח. (ב) ראה סעיף 9 (יא) לעיל.

11. מבנים וגדרות להריסה: המבנה והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשרים מיועדים להריסה.

12. שביל לתעוקה: השבילים המסומנים בצהוב יועתקו ע"י מגישי ההיתר לכניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ועל חשבונם. ולא ינתן סופס 4 קודם ביצוע השביל במקומו החדש לשביעות רצון המחלקה להסדרי תנועה.

7/...

13. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.
תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר כניה.

14. אנטנות סלויזית ככל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד **ורדיו:** ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש
על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) המחרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר כניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. 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 בכיצוע 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 לחקן 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 בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר לתקפת בנין בשטח המקרקעין אלא לאור שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לנו התנגדות שקרונית לתכנית, כתנאי שנו תתיק מתואמת עם רשיות התכנון הרוסטריות. החימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עזר לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מהאים בנינו, ואין החימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. לכעון הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהחיתמתנו על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הישגית ולנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תתיק התכנית או יורחב חובתה מכלל תכנית. 26-12-1993 ממנהל מקרקעי ישראל

עמוץ המרמו

אדריכל תכנון

מ.מ.ר. - מנהל מקרקעי ישראל

ירושלים

תתימת בעלי הקרקע..... מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 י-ם

תתימת מגישי התכנית..... משה פרדס, רח' מנחם משיב 10 י-ם, ת.ז. 55467773 סל. 386748 ישעי' וייס, רח' סורוצקין 41 י-ם, ת.ז. 4616454, סל. 386433

תתימת המתכננים..... י. חדש, רח' אבינדב 17 י-ם, ת.ז. 380498, סל. 820533 י. שוורצמן, רח' ישא ברכה 16 י-ם, ת.ז. 0180560, סל. 823073 מיקוד 95341 ג. אולשטיין, רח' גבעת שאול 22 י-ם, ת.ז. 14429773, תשיון מס' 17453 סל. 511019

תאריך: 30.12.93

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 4423
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.7.94 לאשר את התכנית
י"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 4423
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 'ונ' 1993 להפקיד את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית