

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8918

שינוי 1/02 לתכנית מס' 1144

ושינוי 1/02 לתכנית מס' 4906

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

"תכנית מפורטת"

**1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8918 שינוי 1/02 לתכנית מס' 1144 ושינוי 1/02 לתכנית מס' 4906 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

**2. נוסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) גליון אחד של תכנית בינוי לרח' סורוצקין 37 ב', הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1), וגליון אחד של תכנית בינוי לרח' סורוצקין 29 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

**4. שטח התכנית:** כ- 9638 מ"ר.

**5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' אונסדורף, רח' סורוצקין 37 ב', 29, גוש 30298, חלק מחלקה 8, מגרש חדש מס' 1 עפ"י תכנית מס' 4906 שטח בין קואורדינטות רוחב - 633850 ל- 634050 ובין קואורדינטות אורך - 219425 ל- 219650 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבניינים ברח' סורוצקין 37 ב' (להלן: בנין A) וברחוב סורוצקין 29 (להלן: בנין B), לשם הרחבות דירות קיימות, בהתאם לנספחי הבינוי.

- (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה בבניינים A ו-B, לשם הרחבות דירות הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ד) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע תחתונה בבנין B לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמעליה, בהתאם לנספח מס' 2.
- (ה) קביעת בינוי לבנית גשר להולכי רגל בבנין B בהתאם למפורט בנספח מס' 2.
- (ו) קביעת בינוי לבניית מעלית בבנין A בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ז) הגדלת מס' הקומות המירבי וקביעת גובה הבניה המירבי בכל אחד מן הבניינים בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ח) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בבנין A ל- 891 מ"ר.
- (ט) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בבנין B ל- 457 מ"ר.
- (י) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה בכל אחד מהבניינים, כאמור.
- (יא) 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 שבתכניות מס' 1144, ומס' 4906 וההוראות שבתכנית מס' 8918 זו.

#### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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

##### מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 1144 ותכנית מס' 4906 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות בניינים A ו-B לשם הרחבות יח"ד הקיימות בהתאם לנספחי הבינוי 1 ו-2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה עליונה לכל אחד מהבניינים A ו-B לשם הרחבות יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספחי הבינוי 1 ו-2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת בניה בקומת קרקע תחתונה (חפירה) בבנין B לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, בהתאם לנספח מס' 2.

(ד) תותר בניית גשר להולכי רגל בבנין B בהתאם לנספח מס' 2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ה) תותר בניית מעלית בבנין A בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט.

(ו) שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה כאמור, לכל אחד מן הבניינים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

#### בנין A

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	סה"כ שטחים (במ"ר)	
מוצע	מוצע	מוצע	
---	163.51	163.51	מתחת למפלס 0.00
631.47	95.53	727.00	מעל למפלס 0.00
631.47	259.04	890.51	סה"כ

#### בנין B

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	סה"כ שטחים (במ"ר)	
מוצע	מוצע	מוצע	
74.22	35.37	109.59	מתחת למפלס 0.00
296.75	50.25	347.00	מעל למפלס 0.00
370.94	85.62	456.59	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ז) מתקנים משותפים הנמצאים על גג הבנין הקיים יועתקו לגג תוספת הבניה ע"י מגישי ההקשה להיתר בניה לתוספת הקומה ועל חשבונם.

(ח) מס' הקומות המירבי בבנין A יהא 5 קומות מעל שתי קומות מחסנים וחניה, ומס' הקומות המירבי בבנין B יהא 7 קומות.

(ט) גובה הבניה המירבי לכל בנין יהא כמפורט בנספחים 1 ו- 2.

(י) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחי' דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(יא) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים.

(יב) תנאי למתן היתר בניה יהא הריסה של עבירות הבניה של מגישי הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(יג) תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס קונסטרוקציה לתוספות הבניה וליציבות הבנין, לרבות לגשר להולכי רגל המוצע בבנין B.

1. תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבנין תיבנה בהינף אחד לכל עמודה בנפרד.

2. תוספת הקומה בכל בנין תיבנה בהינף אחד ללא קשר להקמת התוספות לעיל.

#### 10. שלבי ביצוע:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים הקיימים בשטח.

#### 11. חניה פרטית:

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

**12. אנטנות טלויזיה**  
**ורדיו:**

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**13. קולטי שמש**  
**על הגג:**

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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**14. תונת שנאים:**

(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. היטל השבחה:**

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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

**16. תשתית:**

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 בין 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 בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס

4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להסנות כל זכויות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ועמ"ל כל דין.  
 למען הסר ספק מתצהר כזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסני: בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או

27-01-2004 5318888

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו זכויות כלשהן בשטח הנדון על כל צד אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ת"י כ"י.

עמוס המלמן, אדריכל המקווה  
 מס' 05775754 מ"ט 5386732 ירושלים

חתימה: בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216, ירושלים, טל' 5386732

חתימות מגישי התכנית: עמוס המלמן

ישראל מנדל, רח' סורוצקין 37 ב' ירושלים ת"ז: 5386732

משה אהרון, רח' סורוצקין 29 ירושלים ת"ז: 54334966 טל': 5386732

חתימת המתכנן: עמוס המלמן

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1/1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510879

תאריך: 01.04

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 5386732  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 5386732 ביום 18.03.04  
 סמנכ"ל תכנון עמוס המלמן  
 י"ר הוועדה