

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 5317

שינוי 51/96 תכנית 2719

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 5317, שינוי 1/96 לתכנית 2719. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250. וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח 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-3,000 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת קרית מטרסדורף, רח' סורוצקין מספר 3. גוש 30236, חלקה 108, חלק מחלקות 99, 110. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי, לשטח למוסד ולדרך.
- ב. קביעת השימוש המותר בשטח מגרש חדש מס' 1 לישיבה, הכוללת פנימיה, בהתאם לקיים בשטח.
- ג. קביעת בינוי לתוספות בניה, לשם הרחבת הישיבה הקיימת בשטח, בהתאם לנספח בינוי.

ד. הגדלת מספר הקומות המירבי, תוך קביעת מספר הקומות המירבי ל-7 קומות בחזית הצפונית ול-7 קומות בחזית הדרומית (מתוכן 3 קומות מעל מפלס רח' סורוצקין).

ה. הגדלת שטחי הבניה המירביים מ-3346 מ"ר (שטח עיקרי) ו-669 מ"ר (שטח שרות) ל-5896 מ"ר, מתוכם 5127 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

ו. קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הבניה.

ז. קביעת הוראות לביצוע חניה ציבורית ומדרכה.

ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ט. הרחבת דרך קיימת/מאושרת.

י. קביעת הוראות בגין גדרות/מדרגות להריסה ובגין עצים לעקירה.

יא. איחוד וחלוקה חדשה.

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 מספר 2719 ו-1144 וההוראות שבתכנית מספר 5317 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפתח הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרה שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה כל הוראות תכנית מספר 2719 לגבי שטח לבנין ציבורי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
(א) בשטח מגרש חדש מספר 1 קיימת ישיבה הכוללת פנימיה.
(ב) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הישיבה הקיימת, בהתאם למפורט בנספח 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) מספר הקומות המירבי יהא 7 קומות בחזית הצפונית ו-7 קומות בחזית הדרומית (מתוכן 3 קומות ממפלס רח' סורוצקין).
גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מספר 1.

(ד) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שימושים עיקריים חלקי שירות סה"כ		(במ"ר) (במ"ר)		קיים מוצע סה"כ		קיים מוצע סה"כ		קיים מוצע סה"כ	
שטחים מעל מפלס	1191	983	2174	100	100	1291	983	2274	100
ה-0.00									
שטחים מתחת מפלס	2155	798	2953	569	100	669	898	3622	100
ה-0.00									
סה"כ	3346	1781	5127	669	100	769	1881	5896	100

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שכתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- (ה) הבניה תהא באבן טבעית מרוכעת ומסותחת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן של הבנין הקיים.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הציבורית ושל המדרכה הציבורית המוצעות כתכנית, כאמור בסעיף 10 להלן, לרכות הקמת הקיר התומך לאורך רח' סורוצקין ותכנון התשתיות בשטח לאישור המחלקה להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע החניה והמדרכה, כאמור והנחת התשתיות כאמור יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצעו, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת התחייבות משפטית מלווה בערבות כספית, להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה, לפיה מתחייבים מגישי התכנית לבצע את החניה והמדרכה, כאמור, על חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. הערבות הכספית, כאמור, תשוחרר עם סיום ביצוע החניה והמדרכה, לאחר קבלת אישור מהמחלקה להסדרי תנועה וממחלקת הדרכים כי הביצוע הוא להנחת דעתם.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, תכנון גיזון, נטיעות, קירות תמך, שכילי גישה לעגלות ולנכים, מעקות בטיחות, מערכות תשתית תת קרקעיות, וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר. כיצוע בפועל של פיתוח השטח, בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר ו/או פסולת בניה לאתר המוסכם על העירייה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר הקמת מתקן אשפה בשטח התכנית.
7. ראה סעיף 11 להלן.

10. חניה:

- (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין, שיוקם בשטח.
- (ג) תכנון וכיצוע החניה שבתחום התכנית - ראה סעיפים 9 ו' 2,1 לעיל.
- (ד) מודגש בזאת, כי לא תהא כל זיקה פרטית למקומות החניה המוצעים בתכנית, וכי לציבור הרחב תהא זיקת הנאה ללא מגבלת זמן ושימוש.

11. גדר מדרגות להריסה:

הקירות, הגדרות והמדרכות המותחמים בקו צהוב בתשריט בתחום מגרש חדש מס' 2 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, כמועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים:

- תווי הדרכים, רוחכן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

(ג) ראה סעיפים 10 ו-9 (7) 2,1 לעיל.

13. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

ככל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. 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.

18. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל; ובאישור רשויות התכנון.

19. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטב 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.

20. 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 מרכזית 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 והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבד טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעת של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו תלם וכו'...
 רשומה התכנון...
 או בה כדי להקנות כל זכויות...
 בשטח התכנית כל ענייני...
 בגינה ואין החייבתו...
 נכדון ו/או כל רשות...
 למען הסר ספק...
 בגין השטח המלון...
 21-12-1997

הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכויות...
 הפרתו ע"י מי שרכש נאמרו על פני זכויות...
 על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה...
 שכן החייבתו ניתנת אך ורק...
 עמנו (רשומה) אדריכל המחוז
 ממ"י — מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל
 רח' בן יהודה 32 ירושלים
 טל' 02-5392777

חתימת מגישי התכנית:
 ישיבת תורה אור
 רח' סורוצקין 3 ירושלים
 טל' 02-5373049



V.B.M.
 Architecture & Construction Plus Ltd.
 ת"ד 113 1330 735597
 Tel. 02 718233

חתימת המתכנן:
 י.ב.מ. אדריכלות בע"מ
 אדריכל אחראי: מ. זיידמן
 רח' כספי 5 ירושלים טל' 02-6718233

תאריך דצמבר 1996

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 027
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 15197 ביום 4.11.97
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה