



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4906

שינוי מס' 4/95 לתכנית מס' 1144

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם תכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4906
שינוי מס' 4/95 לתכנית מס' 1144
(להלן: התכנית)

2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),

גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.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- 10,866 מ"ר

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גבעת קומונה, רח' סורוצקין מס' 39
גוש 30298 חלקה 8 וחלק מחלקה 4

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מסדות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לשטח למוסד עבור ישיבת " זוהר

התורה".

- (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בבנין קיים במגרש חדש מס' 2 כמפורט להלן:
(1) תוספת קומה על בנין קיים בן 4 קומות מעל לקומת מסחר, ותלמוד תורה.
(2) תוספת בניה לאגף חדש בחזית הדרום מזרחית של הבנין בהתאם לנספח הבינוי.
(3) תוספת במקלט במפלס 3.00-
(4) תוספת חדר מדרגות מוגן.
(5) תוספת מעלית.

- (ג) האגף החדש יהיה בן 2 קומות מעל הארקדה, בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) הגדלת מס' הקומות מ - 6 קומות ל - 7 קומות בנסיגה, (קומת מסחר באגף הצפון והצפון מערבי של הבנין, ותלמוד תורה).
(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה האמורות לעיל ל:
כ - 880 מ"ר.

- (ו) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, לרבות קו אפס בחזית הדרומית מזרחית של הבנין.
(ז) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.
(ח) קביעת חזית מסחרית.
(ט) קביעת הוראות בגין גדרות, מדרגות ומבנה להריסה.
(י) קביעת השימושים המותרים בבנין.
(יא) חלוקה מחדש.

7 כפירות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1144 וההוראות שבתכנית מס' 4906 זו.

8 הוראות התכנית:

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

9 אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בצבע תכלת בתשריט הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר בתכנית מס' 1144 שאינן עומדות בסתירה להוראות תכנית מס' 4906 למעט הוראות חלוקה. ראה להלן הוראות בסעיפים 16 - 18.

10 שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) כשטח זה קיימת ישיבת "זוהר התורה", צרכניה ותלמוד תורה.
 (ב) השימושים המותרים בבנין יהיו כדלהלן: בקומות התחתונות צרכניה ותלמוד תורה, ובקומות העליונות: בית מדרש, בית כנסת, חדרי מגורים, כתות לימוד, הכל כמפורט בנספח מס' 1.
 (ג) בבנין במגרש חדש מס' 2 תותרנה תוספות הבניה הבאות:
 (1) תוספת קומה על הבנין הקיים, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (2) תוספת אגף בחזיתו הדרום מזרחית של הבנין הקיים כמפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
 (3) תוספת מקלט במפלס -3.00
 (4) תוספת חדר מדרגות מוגן.
 (5) תוספת מעלית.
 הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ד) שטחי הבניה המורחבים יהיו 3237.91 מ"ר כמפורט להלן:

	שטחי השרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			מפלסים	
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים		
מסחר	597.55	---	428.61	168.94	---	168.94	+0.00	מתחת
	-----	---	-----	-----	---	-----	+0.00	מעל
ת. תורה	428.57	-----	-----	428.57	---	428.57	+0.00	מתחת
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	+0.00	מעל
מוסד	138.23	138.23	-----	-----	-----	-----	+0.00	מתחת
	2073.56	178.07	86.53	1808.96	558.93	1250.03	+0.00	מעל
סה"כ	1164.35	138.23	428.61	597.51	-----	597.51	+0.00	מתחת
סה"כ	2073.56	178.07	86.53	1808.96	558.93	1250.03	+0.00	מעל
סה"כ	3237.91	831.44	515.14	2405.47	558.93	1847.54	0.00	מתחת ומעל

הערה: (1) השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
 (2) אין באישור ת.ב.ע. זו כדי להכשיר שטחי בניה במידה ונבנו שלא כחוק.
 מספר הקומות המירבי באגף החדש יהיה 2 קומות מעל לקומת ארקדה ומס' הקומות המירבי בבנין הקיים 5 קומות מעל ל- קומת מסחר וקומת תלמוד

תורה. הכל בהתאם לנספח 1.

השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בסימן = = = הוא שטח לארקדה גובה הארקדה יהיה בהתאם לנספח מס' 1.

ו

בשטח זה יותר מעבר ללא מגבלת זמן ומקום, להבטחת האמור לעיל ירשום מגיש התכנית הערת אזהרה בספרי המקרקעין על חשבוננו, כתנאי למתן היתר בניה בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח הארקדה על חשבונם בתאום עם עיריית ירושלים.

ז

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור. ומיועד למדרכה. בשטח זה יותר מעבר לציבור ללא מגבלת זמן ומקום. שטח זה יהיה פנוי מבינוי תת קרקעי ותותר שם העברת תשתיות (טלפון, ביוב, מים, וכו') להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבוננו כתנאי למתן היתר בניה. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת הנאה על חשבונם בתאום עם עיריית ירושלים.

תנאים למתן היתר בניה:

ח

(1) תנאים עם שרותי כבאות והצלה בין השאר בנושאים הבאים:

(א) הגשת תכנון מפורט למיגון הבנין מפני אש שיכלול: חדר מדרגות מזרחי שיהיה "מוגן" כהגדרת החוק בדיני תכנון ובניה.

הגישה לחדרי המדרגות, לרבות חדר מדרגות מוגן באמצעות חדר מדרגות מקשר. רוחב הפרוזדורים בכל הקומות, וכן בכניסה למעלית לא יפחת מ- 150 ס"מ.

(ב) התקנת מערכת לגילוי וכיבוי אוטומטי.

(ג) הכשרת דרך גישה ורוחבת מילוט עפ"י חוק התכנון והבניה.

(2) תאום עם אגף המים בין השאר בנושאים הבאים:

(א) העתקת קטע קו המים הנמצא היום במדרכה והסדרת החיבור למים למיקום החדש ע"י אגף המים, על חשבון מגיש הבקשה להיתר בניה.

(ב) הגשת תכנית מפורטת של השינויים מרחוב סורוצקין, כולל תאום תשתיות, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו, בתאום ואישור עם מחלקת המים.

(3) תאום עם המחלקות להסדרי תנועה ודרכים בין השאר בנושאים הבאים:

(א) הכנת תכנון מפורט למדרכה ולהעתקת התשתיות המצויות כיום במדרכה אל תוך שטח החלקה בשטח המסומן כשטח עם זיקת הנאה לציבור כמפורט בתשריט ובנספח מס' 1. ראה סעיף ז' לעיל.

(ב) הכשרת מפרץ להורדת נוסעים ברחוב סורוצקין או מפרץ חניה במקום המדרכה הקיימת היום במקום זה. כמפורט בתשריט : בנספח מס' 1, ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו בתאום, אישור ופיקוח מחלקות הדרכים והסדרי תנועה.

(ג) מגיש הבקשה להיתר בניה יכין את התכניות האמורות לעיל על חשבוננו כתנאי למתן היתר בניה בתאום ואישור המחלקות לדרכים ולהסדרי תנועה.

ביצוע האמור לעיל יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבינה ויבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבוננו. באישור ופיקוח המחלקות לדרכים ולהסדרי תנועה.

להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש התכנית כתב התחיבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

(4) תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון במקום.

במקום יש לתכנן מקלט בתאום עם מפקדת הג"א.

- (5) הריסת המבנים, מדרגות והגדרות המותחמים בתשריט ובנספח בקו צהוב, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו. ראה סעיף 13 להלן.
- (6) פיתוח השטח בפינה המזרחית של שטח המוסד ובככר שמערבית למוסד יהיה לפי נספח הבינוי.
- ט
י
הבניה תהיה באבן מסוג, סיתות, גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- 11 חזית מסחרית:

(א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
(ב) בחזית הצפון מערבית של הבנין קיימת צרכניה.
(ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- 12 עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.
- 13 חניה:

(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע ובנספח מס' 1 הוא שטח של חניה פרטית.
(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.
(ג) ראה סעיף 10ח3 לעיל.
- 14 בנין, מדרגות וגדר להריסה:

הגדרות המבנים והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט, ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה.
- 15 דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרך קיימת או מאושרת.
- 16 הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 17 ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל

חשבונם.

חלוקה חדשה:

18

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 הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

א

החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. תחום השטח המותחם בקו מקוטע כחול.

ב

אנטנות טלוויזיה ורדיו:

19

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

קולטי שמש על הגג:

20

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

היטל השבחה:

21

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

תשתית:

22

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) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן 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 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 תשובה על השאלה האם יש להחיל מחוקקת עם רשויות המס הכתובות בהחלטתו של בית דין לענין אחר. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם החלטתו של בית דין אחר בשם...
 בניגוד ואין להחיל על פהא כפחות הטכנית כל בעל זכות בשטח הנזכר וזאת על פי חוק המס הכתוב בהחלטתו של בית דין לענין אחר. למען חסר ספק בחוק זה לא נעשה כל עשה כל זמן שהטכני בניגוד השטח הנזכר בהחלטתו, אין בהחלטתו על הטכנית הכרת או

21-05-1997

הוראת פקידים הטכני כמפורט ו/או יחיד על זכותו לכסול בנזע הפרטו על כל שטח המפורט. פיר זכותו שלשון בשטח, ו/או על כל זכות אחרת המופרת לנו קשה הטכני כמפורט בשטח, ו/או שכן החלטתו ניתנת אך ורק על שטח זה שלשון הטכנית.

עפ"י חוק המס הכתוב בהחלטתו של בית דין לענין אחר. למען חסר ספק בחוק זה לא נעשה כל עשה כל זמן שהטכני בניגוד השטח הנזכר בהחלטתו, אין בהחלטתו על הטכנית הכרת או

ממו"י - מלון ירושלים

חתימת בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34, ירושלים

חתימת מגישי התכנית: ישיבת זוהר התווך, רח' פודוצקי 39, ירושלים.



חיים שחר-אדריכל
 רח' החלוץ 18, ירושלים
 טל. 02-6528316

חתימת המתכנן: חיים שחר - אדריכל, רח' החלוץ 18, ירושלים 96261

5 במאי 1997

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אושור תכנית מס' 4906
 הועדה המחוזית החלוטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 697 ביום 6.5.97
 סמוכ"ל תכנון
 היעדה