



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9576
שינוי לתכנית מס' במ/ 4383
ושינוי לתכנית מס' 4120
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
"תכנית מתאר מפורטת"

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9576 שינוי לתכנית מס' במ/ 4383, ושינוי לתכנית מס' 4120 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, 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.

כ- 909 מ"ר.

4. שטח התכנית: ירושלים, שכי' בית ישראל, רח' חכמי לובלין מס' 21, גוש 30087 חלקות 274-275, שטח בין קואורדינטות אורך - 221100 ל- 221175 לבין קואורדינטות רוחב - 633100 ל- 633150 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית: (א) קביעת בינוי לתוספת בניה, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ג', בהתאם לנספח הבינוי.

(ב) קביעת בינוי לתוספת קומת גג עליונה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

6. מטרת התכנית:

- (ד) הגדלת מסי הקומות מ - 3 קומות (מעל קומת מחסנים) ל - 4 קומות (מעל קומת מחסנים).
- (ה) קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 433 מ"ר, מהם 409 שטחים עיקריים ו - 24 שטחי שרות.
- (ו) קביעת הוראות בגין איחוד חלקות.
- (ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין סגירת מרפסות להריסה.

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 במ/ 4383 ו - 4120 וההוראות שבתכנית מסי 9576 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 מצויינים במקרא שבתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 4120, 4383 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ג' בהתאם לנספח מסי 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומת גג עליונה לשם הרחבות הדירות הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח מסי 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו 2141 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ שטחים במ"ר			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחים מעל למפלס 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2141	433	1708	414	24	390	1727	409	1318	

הערה לטבלה:

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.

(ד) מסי הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות (מעל קומת מחסנים).

(ה) גובה הבנין יהא כמצויין בנספח מסי 1.

(ו) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר המיגון בשטח.
2. מגישי הבקשה להיתר יגישו תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית שבאגף המים בעיריית ירושלים.
3. תשלום היטלי ביוב כחוק ע"י מגישי הבקשה להיתר.
4. תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה.
5. תאום פתחים בחזית בדומה לפתחים הקיימים עם מחלקת מהנדס העיר.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, ועל חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

10. שלבי ביצוע: תוספת הקומה החדשה תיבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

11. חניה פרטית: הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

12. מרפסות להריסה: סגירת המרפסות המסומנים בנספח בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

13. ביצוע לתכנית לצרכי רישום: א. מיד עם אישורה של תכנית מס' 9576 זו תוכן ע"י מגישי התכנית / בעלי הזכויות המקרקעין/ מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך 3 חדשים מיום אישור התכנית כאמור.

ב. במידה שלא תוגש התצ"ר תוך 3 חדשים כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את התצ"ר, הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו: ככל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. 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.

16. 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.

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 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 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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

אליהו זלצמן, רח' חכמי לובלין 21 ירושלים ת"ז: 058728635 טל': 5821013 *אליהו זלצמן*

משה גפנר, רח' חכמי לובלין 21 ירושלים ת"ז: 24454894 טל': 5822796 *משה גפנר*

משה זלצמן, רח' חכמי לובלין 21 ירושלים ת"ז: 059826321 טל': 5322325 *משה זלצמן*

צבי אריה שור, רח' חכמי לובלין 21 ירושלים ת"ז: 22828594 טל': 5824358 *צבי אריה שור*

אלעזר אייזנבך, רח' חכמי לובלין 21 ירושלים ת"ז: 056056369 טל': 5810359 *אלעזר אייזנבך*

בעלים נוספים:

יהושע רובינשטיין, ת"ז: 618298 *יהושע רובינשטיין*

אשר כהן-גוטשטיין, ת"ז: 58731738 *אשר כהן-גוטשטיין*

משה גלויברמן, ת"ז: 5504053 *משה גלויברמן*

יוחנן גוטשטיין, ת"ז: 54301759 *יוחנן גוטשטיין*

יצחק אייכלר, ת"ז: 56071426 *יצחק אייכלר*

צבי דירנפלד, ת"ז: 54225909 *צבי דירנפלד*

נתן גוטשטיין, ת"ז: 76455 *נתן גוטשטיין*

H 639266 דרכון, שוחט, קרוך *H 639266*

יששכר סמט, ת"ז: 2413402 *יששכר סמט*

חיים רוטמן, ת"ז: 74780 *חיים רוטמן*

שמעון ביניק, ת"ז: 15268568 *שמעון ביניק*

שאול עקשטיין, ת"ז: 5216618 *שאול עקשטיין*

חברת החשמל לישראל בע"מ *חברת החשמל לישראל בע"מ*

חברה 520000472 *חברה 520000472*

חברת החשמל לישראל בע"מ *חברת החשמל לישראל בע"מ*

מחוז ירושלים *מחוז ירושלים*

נתלי פלינק
אחראי על התכנית

חתימת המתכנן:

נתלי פלינק, רח' עזריאל 1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510482

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9576
הועדה המחוזית להחליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 0905 תאריך 29.5.05
סמנכ"ל תכנון *[חתימה]*

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9576
הועדה המחוזית להחליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4104 תאריך 29.5.05
יו"ר הועדה *[חתימה]*

תאריך: