

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6463

שינוי 1/98 לתכנית מס' 3146

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6463, שינוי 1/98 לתכנית מס' 3146, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 6 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.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 1087 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכי' הבורכים, רח' הר"י פישל מס' 26, גוש 30103 תלקות 57 - 56.

5. מקום התכנית:

שטח בין קואורדינטות אורך - 170930 ל- 171000 לבין קואורדינטות רוחב - 133460 ל- 133520 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) קביעת בינוי לסגירת חלק מקומת העמודים בקומת הקרקע בבנין שברח' הר"י פישל 26, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי.  
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבנין שברח' הר"י פישל 26, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה בבנין כאמור, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

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

(ה) הגדלת מסי קומות מירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות מעל קומת מרתף.

(ו) קביעת שטחי הבניה המירביים בבנין שברחי הר"י פישל 26 ל- 1787 מ"ר.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ח) קביעת הוראות לביצוע חניה פרטית בתחומי התכנית.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 3146 וההוראות שבתכנית מסי 6463 זו.

### 7. כפיפות לתכנית:

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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

### 8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3146 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

### 9. אזור מגורים 3

#### מיוחד:

(א) תותר סגירה חלקית של קומת העמודים הקיימת בקומת קרקע (מפלס 0.00) בבנין שברחי הר"י פישל 26, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמעליה, הכל בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנין כאמור, במפלסים + 2.75, + 5.75, + 8.75, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובקו שלש נקודות למרפסות בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת קומה עליונה (במפלס 11.75) בבנין כאמור, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים לבנין כאמור (בנין מס' 1) הם 1787 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1625	531	186	345	1094	348	746	במפלס 0.00 ומעליו
162	162	---	162	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
1787	693	186	507	1094	348	746	סה"כ

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.

(ה) מס' קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות מעל קומת מרתף.

(ו) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ז) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין מס' 1 יהא 9 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו תהוונה הרחבה של יחידות דיור קיימות ולא תוספת של יחידות דיור חדשות.

(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(י) שלבי ביצוע:

1. תוספות הבניה בתזיתות הבנין הקיימות תבוצענה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.

2. תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד בלבד.

(יא) 1. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החנייה הנדרשת בשטח.  
2. תאום עם מפקדת הג"א.

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של תניה פרטית.

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

ג. החניה לבנין מס' 1 תהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

**10. חניה פרטית:**

**11. דרכים:**

הגדר המסומנת בתשריט בצבע צהוב מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

**12. גדר להריסה:**

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

**13. אנטנות טלויזיה**

**ורדיו:**

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**14. 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.

**15. תחנת שנאים:**

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

**16. היטל השבחה:**

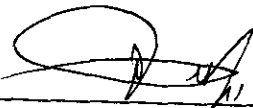
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידו מהנדס העיר.

**17. 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.

  
חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: \_\_\_\_\_  
ישעיה פרידמן, רח' פישל 26 ירושלים טל': 5811208  
בעלים נוספים: משה פישל, דוד כהן, הלל וירצברגר, אהרן הירש, אברהם שטינברג,  
אברהם טנזי, אריה זלבנסקי, בן ציון ליבוביץ.

יצחק רוזנבלו ארויכל  
רח' הגן 41 אפרת  
רשיון מס' - 23156  
חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
יצחק רוזנבלו, רח' הגן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 20.12.99

משרד הפנים מחוז ירושלים  
  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' \_\_\_\_\_  
סמנכ"ל תכנון  
  
יו"ר הועדה