

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מס' 6146

שנוי מס' 1/98 לתכנית מס' 2154

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6146, שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 2154. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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-1335 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, המושבה הגרמנית, רח' גוטליב מס' 3, גוש 30011 חלקה 8 וחלק מחלקה 78; שטח בין קואורדינטות אורך 171265 ל-171210 לבין קואורדינטות רוחב 130400 ל-130350; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים 4 מיוחד, (ב) ביטול הנחיה מתכנית 2154 בדבר אי מתן אפשרות לתוספות בניה בבניינים מס' 1 ו-2 הקיימים בתחום החלקה.  
 (ג) קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 1, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת ולשם הרחבת מסדרון קיים, בהתאם לנספח הבינוי.  
 (ד) קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 2, בהתאם למפורט להלן ובהתאם לנספח הבינוי:  
 1. קביעת בינוי להשלמת קומה א', לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת באותה קומה.  
 2. קביעת בינוי לתוספת בקומת הקרקע וקביעת הוראה בדבר איחוד שתי יחידות דיור בקומת קרקע ליחידת דיור אחת.  
 3. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם יצירת

יחידת דיור חדשה במקום זו שבוטלה בקומת קרקע.

(ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בבניינים מס' 1 ו-2 שבתחום התכנית וקביעתם ל-143.59 מ"ר בבנין מס' 1, ול-696.99 מ"ר בבנין מס' 2.

(ו) הגדלת מספר הקומות המירבי בבנין מס' 2 משתי קומות ל-3 קומות.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר 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 שבתכנית מס' 2154 וההוראות שבתכנית מס' 6146 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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

4 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 4 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2154 לגבי אזור מגורים 4 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) ההוראה בדבר איסור בניה בבניינים מס' 1 ו-2 שבתחום חלקה 8 בגוש 30011 שעפ"י תכנית מס' 2154 מבוטלת בזאת. בבניינים הנ"ל, המוגדרים כבניינים אופייניים עפ"י תכנית מס' 2154, תותר בניה בהתאם למפורט להלן. ההוראות שנקבעו לגבי בנין מס' 3 בתכנית מס' 2154 ממשיכות לחול, ללא שינוי.

(ב) תותר תוספת בניה בקומת המרתף בבנין מס' 1 לשם הרחבת יחידת דיור קיימת ולשם הרחבת מסדרון קיים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תותרנה תוספות בניה בבנין מס' 2 כמפורט להלן:

1. תותר תוספת בניה בקומה א', לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באותה קומה, כמפורט בנספח מס' 1

ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום;

2. תותר תוספת בניה בקומת הקרקע ואיחוד שתי יחידות דיור קיימות בקומה ליחידת דיור אחת, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום;

3. תותר תוספת קומה עליונה לשם יצירת יחידת דיור אחת במקום זו שבוטלה בקומת הקרקע, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים לבנינים מס' 1 ו-2 יהיו כמפורט בשתי הטבלאות שלהלן:

בנין מס' 1:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
84.10	8.70		8.70	75.40		75.40	במפלט 0.00 ומעליו
59.49	37.41	12.91	24.50	22.08	10.22	11.86	מתחת למפלט 0.00
143.59	46.11	12.91	33.20	97.48	10.22	87.26	סה"כ

בנין מס' 2:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
316.01	188.69	31.50*	157.19	127.32	---	127.32	במפלט 0.00
232.92	25.40	25.40	-	207.52	114.81	92.71	במפלט +3.00
148.06	37.69	37.69	-	110.37	110.37	-	במפלט +6.00
696.99	251.78	94.59	157.19	445.21	225.18	220.03	סה"כ

\* שטח זה היה במקור שטח עיקרי, ובמסגרת תכנית מס' 6146 זו הופך לשטח שירות.

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת שני הבנינים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ה) מספר הקומות המירבי לבנין מס' 1 יהא 2 קומות, ולבנין מס' 2 יהא 3 קומות.

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

(ז) מספר יח"ד בבנינים מס' 1 ו-2 יהא 4 יח"ד: מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לאמור לעיל, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות מושמשם. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ט) תוספת הבניה תהיה בסגנון ובמרכיבים זהים לבנין הקיים (דהיינו, התאמה לסוג הגג, סוג האבן, פתחים, סורגים, גובה הקומות וכד').

(י) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה בבנין מס' 2, יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג בנין זה אל גג הבנין החדש.

(יא) כל הבניה המוצעת בתכנית זו תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים.

(יב) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם רכזת הועדה לשימור של הועדה המקומית;

2. תיאום עם מחלקת דרכים והמחלקה להסדרי תנועה.

(יג) מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2154 לרבות לגבי בנין מס' 3, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 6146 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבניינים בשטח.

10. חניה פרטית:

(ב) החניה תהא כמפורט בנספח מס' 1.

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

11. דרכים:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת.

(ב) הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול, ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

(ג) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור יהא מעבר ציבורי להולכי רגל, וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2154 לגבי דרך להולכי רגל. יותר בשטח זה מעבר של כלי רכב לחניות בבתיים הקיימים לאורכו.

(ד) הדרך המסומנת בקוים מקבילים אדומים הינה דרך לשימור, וחלות עליה ההוראות שנקבעו בתכנית 2154.

12. הפקעה:

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.

13. אנטנות טלוויזיה

ורדיו: בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש

על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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 הבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. היטל השבחה:

(א) הוועדה 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.

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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי 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 לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתומות:  
בעלי הקרקע:

משה קליין  
קליין משה, ת"ז 1222436

זק גרטרוז  
זק גרטרוז, דרכון TD184378

משה קר  
הקר הרווי, דרכון FV446036

קליין גרי  
קליין גרי, דרכון G591411

אצל משה קליין, רח' מנשה 8, ירושלים, טל' 6736914

לוין גבריאאל, ת"ז 1524696, רח' פטרסון 4 ירושלים, טל' 5664801

יגר יהודית, ת"ז 9680075, רח' פטרסון 4 ירושלים, טל' 5664092

קליזמר גבריאאל, ת"ז 5031440, רח' פטרסון 4 ירושלים, טל' 5619305

מגישי התכנית:

משה קליין  
קליין משה, ת"ז 1222436

זק גרטרוז  
זק גרטרוז, דרכון TD184378

משה קר  
הקר הרווי, דרכון FV446036

קליין גרי  
קליין גרי, דרכון G591411

אצל משה קליין, רח' מנשה 8, ירושלים, טל' 6736914

המתכנן:

גרינברג ברוך צקי-בנחורין אדריכלים, רח' רמב"ן 33, ירושלים  
טל' 51771863 (02) 5670619

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 6146  
הועדה המחוזית התליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 3199 יום 2009  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה