

ק"ט  
28/4/03

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6135 א

שינוי 2/99 לתכנית 6135 ו-6434  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6135 א. שינוי מס' 2/99 לתכנית מס' 6135. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט") וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 1). כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 7758 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת שומרי אמונים, רח' שומרי אמונים. גוש 30088 חלקה 244.  
שטח בין קואורדינטות אורך 221/550 ל- 221/425  
לבין קואורדינטות רוחב 628/800 ל- 632/675  
הכול ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
  - א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
    1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
    2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לשטח פתוח ציבורי.
    3. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לדרך.
  - ב. הגדלת שטחי הבניה המרביים לבנין 4 וקביעתם ל- 1,220 מ"ר.
  - ג. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לבנין מס' 4 כאמור.
  - ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית.
  - ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ו. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם.

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 מק/ 6135 ו- 6434 וההוראות שבתכנית מס' 6135 א' זו.

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

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהוב ואוקר לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות בתכנית מס' מק/ 6135 ו- 958 ג' לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. קווי הבניין המרביים לבניין מס' 4 יהיו בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון X מבוטלים בזאת.
- ב. שטחי הבניין המרביים להקמת הבניין כאמור יהיו 1220 מ"ר, כמפורט בטבלא שלהלן.
- ג. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה. בשטחים אלה יבוצעו חניות ודרכי גישה אליהן ואל הבניינים שבתחום החלקה והם ישמשו את הציבור הרחב, ללא מגבלה כלשהי.
- ד. מספר יחידות הדיור המרביות בבניין יהא 8 יח"ד.
- ה. תנאים למתן היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה לבנין, לאישור מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בכפוף לסעיף קטן (ג) לעיל.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, אסורה.
- ז. הנספח הוא מנחה למעט קווי הבניין, מספר קומות וגובה הבנייה.
- ח. שטחי הבניה המרביים הם 1,220 מ"ר כמפורט בטבלא שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מ"ר		שטחים עיקריים מ"ר	
	מוצע	קיים	מוצע	קיים
1110	25	145	314	626
110	---	110	---	---
1220	25	255	314	626

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (התשנ"ב, 1992).

10. הערה: הודגש בזאת כי כל ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 1958/ר-מק/6135, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 6135 א' זו, ממשיכות לחול.
11. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
12. תניה פרטית: הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח
13. ביצוע תכנית לצרכי רישום: א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.  
 ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל השבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.  
 ג. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הוועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין: א. מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (התצ"ר) על ידי קי"ר הוועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.  
 ב. אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
15. תחנת שנאים: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
16. עתיקות: א. התכנית מצויה בתחומי אתרי עתיקות – החומה השלישית והעיר העתיקה וסביבותיה, שהם אתרי העתיקות המוכרזים כדין (ההכרזות פורסמו ביי"פ 1091 1390 מיום 18.5.64, 31.8.67).  
 ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי החפירה והבניה.  
 ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית למימון פיקוח צמוד בזמן חפירת היסודות.
17. הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וזועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

18. היטל השבחה: א. הוועדה 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.

18. תשתית: מגישי הבקשה להיתר 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 ע"י מהנדס העיר.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר 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:

שומרי אמונים בע"מ  
ירושלים

שם: ישיבת שומרי אמונים

כתובת: רחוב מאה שערים 69 ירושלים.

טלפון: 5829366-02

חתימת המתכנן:

שם: שמואל דודסון - אדריכל  
כתובת: ז'בוטינסקי 10 ירושלים

טלפון: 5631385-02

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 206/03  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2102 ביום 20.1.03  
סמנכ"ל תכנון  
ח"ר הועדה

תאריך 12.02.2003