

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6434

שנוי מס' 1/99 לתכנית מס' 1958

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6434, שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 1958 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), ו-6 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין שברח' שומרי אמונים - בנין א, הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1);

(ב) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין שברח' שומרי אמונים - בנין ב', הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 2);

(ג) גליון אחד של תכנית בינוי לבניינים שברח' שומרי אמונים - בנין ג', הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 3);

(ד) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין שברח' שומרי אמונים - בנין ד', הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 4);

(ה) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין שברח' שומרי אמונים - בנין ה', הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 5);

(ו) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין שברח' שומרי אמונים - בנין ו', הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 6);

(ז) גליון אחד של חתך לאורך רח' שומרי אמונים, הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 7);

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי-נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-9245 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' שומרי אמונים, בניינים ברח' שומרי אמונים מס' א, ב, ג, ד, ה, ו;
גוש 30088 חלקה 244, חלק מחלקה 242;
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד, לדרך, ולשטח פתוח ציבורי.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות לבניינים הקיימים ברח' שומרי אמונים (בלוקים א-ו), בהתאם לנספחי הבינוי, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בשטח והוספת יח"ד חדשות בקומות המרתף כדלהלן:
בלוק א' מ-18 ל-21, בלוק ב' מ-16 ל-17, בלוק ג' מ-16 ל-19, בלוק ד' מ-16 ל-20, בלוק ה' מ-16 ל-18, בלוק ו' מ-16 ל-18.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לכל בניין.
(ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
(ו) קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם.
(ז) הרחבת דרך קיימת.

7. כפירות 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' 1958 ומק/6135 וההוראות שבתכנית מס' 6434 זו.

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

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1958 ובתכנית מק/6135 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בבניינים שברח' שומרי אמונים (בלוקים א-ו) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בשטח, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-6 בהתאמה, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקר נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים בכל בנין יהיו כמפורט בטבלאות שלהלן:

בנין א':

סה"כ	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1959.57	127.23	43.39	83.84	1832.34	509.77	1322.57	0.00
606.41	260.32	75.20	185.12	346.09	346.09	--	0.00
2565.98	387.55	118.59	268.96	2178.43	855.86	1322.57	סה"כ

בנין ב':

סה"כ	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2016.48	119.18	40.08	79.10	1897.30	391.84	1505.46	0.00
482.48	317.21	49.41	267.80	165.27	165.27	--	0.00
2498.96	436.39	89.49	346.90	2062.57	557.11	1505.46	סה"כ

בנין ג':

סה"כ	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2182.24	284.94	140.08	244.96	1897.30	391.84	1505.46	0.00
316.84	72.06	46.38	25.68	244.78	244.78	--	0.00
2499.08	357.00	86.46	292.54	2142.08	636.62	1505.46	סה"כ

בנין ד':

סה"כ	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			סה"כ
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2016.48	119.18	40.08	79.10	1897.30	391.84	1505.46	0.00 מעל מפלס
482.60	25.68	--	25.68	456.92	456.92	--	0.0 מתחת מפלס
2499.08	144.86	40.08	104.78	2354.22	848.76	1505.46	סה"כ

בנין ה':

סה"כ	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			סה"כ
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2178.61	219.99	39.81	180.18	1958.62	453.91	1504.71	0.00 מעל מפלס
291.02	92.00	29.53	62.47	199.02	199.02	--	0.0 מתחת מפלס
2469.63	311.99	69.34	242.65	2157.46	652.93	1504.71	סה"כ

בנין ו':

סה"כ	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			סה"כ
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1995.12	136.76	46.72	90.04	1858.36	426.48	1431.88	0.00 מעל מפלס
475.94	236.52	52.76	183.76	239.42	239.42	--	0.0 מתחת מפלס
2471.06	373.28	99.48	273.80	2097.78	665.90	1431.88	סה"כ

שטחי הבניה המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ג) מס' יחידות דיור בכל בנין יהיו כמפורט להלן:

- בלוק א' 21 יח"ד
- בלוק ב' 17 יח"ד
- בלוק ג' 19 יח"ד
- בלוק ד' 20 יח"ד
- בלוק ה' 18 יח"ד
- בלוק ו' 18 יח"ד

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בשטח התכנית, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונס, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ד) מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי בכל בנין יהיו כמפורט בנספחים מס' 1-6 בהתאמה.

(ה) שלבי ביצוע: שלבי הביצוע יהיו בהינף אחד לפי כניסות בלבד. כל שינוי מהוראות שלבי הביצוע תיחשב סטייה ניכרת מהתכנית.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גרון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגרון בשטח.
2. תיאום עם מח' המים בעיריית ירושלים, בדבר אישור תכניות האינסטלציה של הבנין וחיבורו למערכת המים העירונית.

3. חתימה על התחיבות משפטים לשיפוי הועדה המקומית למקרה שתוגש תביעת פיצויים נגדה.

4. הריסת תוספות הבניה הקיימות בשטח הדירה נשוא הבקשה להיתר, במידה ואינן תואמות את הוראות תכנית מס' 6434 זו, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(ח) השטחים המסומנים בקווים אלכסוניים ירוקים הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. בשטחים אלה יבוצעו חניות ודרכי גישה אליהן, והם ישמשו את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהיא.

(ט) על השטח הצפון-מזרחי של חלקה מס' 244 תחולנה הוראות תכנית מס' 958 ג ו-מק/6135.

10. שטח פתוח צבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח ציבורי פתוח.

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

12. בנין להריסה: הבניינים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או

לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. זרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

14. 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.

15. גביית

הוצאות התכנית: הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של הדירות שבתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית, בהתאם ליחס של שטח התוספת המוצעת לדירה לשטח הכללי של תוספות הבניה המוצעות לדירות בבנין, עפ"י תכנית זו.

16. 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.

17. אנטנות טלוויזיה

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

18. קולטי שמש

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

19. 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.

20. 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית
וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר
ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

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
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.

חתימות: היזם: אדריכלות ארנה פוסט
מנהלת האתר
עיריית ירושלים

המח' לתכנון העיר, ככר ספרא 1, ירושלים

המתכנן: Shalev

ולנטין אילין, אדריכל; ר. גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,
רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-6430045, ת"ז 30659844

תאריך: 21/9/03

משרד הפנים מחוז ירושלים
6484
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 108 ביום 21/9/03
סמנכ"ל תכנון
ד"ר הועדה