

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' מק/7783

שינוי מס' 1 / 00 לתכנית מס' במ/4736
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שט התכנית : תכנית זו תקרא , תכנית מס' מק/7783 שינוי מס' 1 / 00 לתכנית מס' במ/4736 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 בק.מ. 1:250 (להלן התשריט) , וגיליון אחד של תכנית בינוי לשטח מגרש מס' 9 שעל פי תכנית מס' במ/4736, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה .
3. גבולות התכנית : הקן הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .
4. שטח התכנית : כ- 3837 מ"ר .
5. מקום התכנית : ירושלים , שכונת רוממה , רח' ירמיהו 48 ורח' ארגמן 4 גוש : 30077 , מגרשים מס' 9 ו-10 שעל פי תכנית מס' במ/4736 . הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .
6. מטרות התכנית : (א) שינוי שטחי הבניה המירביים המאושרים בכל אחד משטחי מגרשים מס' 9 ו-10 שעל פי תכנית מס' במ/4736 , מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבניה המאושרים , בשני המגרשים כאמור, גם יחד, כמפורט להלן:
 1. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 9 מ- 9100 מ"ר ל- 10405 מ"ר, מתוכם 7670 מ"ר שטחים עיקריים .
 2. הקטנת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 10 מ- 10400 מ"ר, ל- 9095 מ"ר, מתוכם 4930 מ"ר שטחים עיקריים.
 (ב) הקטנת מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד ממגרשים מס' 9 ו-10 שעל פי תכנית מס' במ/4736 כמפורט להלן:
 1. הקטנת מס' יחידות הדיור המירבי במגרש מס' 9 מ- 65 יחידות דיור ל- 48 יחידות דיור.
 2. הקטנת מס' יחידות הדיור המירבי במגרש מס' 10 מ- 75 יחידות דיור ל- 56 יחידות דיור.
 (ג) הגדלת מס' הקומות המירבי בשטח מגרש מס' 9 שעל פי תכנית מס' במ/4736 מ- 5 קומות + קומה טכנית ל- 6 קומות + קומה טכנית.
 (ד) קביעת בינוי בשטח מגרש מס' 9 בהתאם לנספח בינוי.
 (ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר 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' במ/ 4736 וההוראות שבתכנית מס' מק/ 7783 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 באס אינס מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטות לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למוסד : שטח לדיור מוגן : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בחום הוא שטח למוסד לדיור מוגן וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 4736 לגבי שטח למוסד לדיור מוגן, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותר שינוי בשטחי הבניה המירביים המאושרים בכל אחד ממגרשים מס' 9 ו-10, שעל פי תכנית מס' במ/ 4736, מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבניה המאושרים בשני המגרשים כאמור, גם יחד, כמפורט בטבלאות שלהלן:

1. מגרש מס' 9 :

שטחי בניה מאושרים על פי תכנית במ/ 4736				שטחי בניה מוצעים על פי תכנית מס' מק/ 7783 זו			
סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים	סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים	סה"כ	שטחי שירות
(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)
בנין קיים	3100	-----	3100	בנין קיים	3100	-----	3100
מגורים	4000	2000	6000	מגורים	4570	2735	7305
סה"כ	7100	2000	9100	סה"כ	7670	2735	10405

2. מגרש מס' 10 :

שטחי בניה מאושרים על פי תכנית במ/ 4736				שטחי בניה מוצעים על פי תכנית מס' מק/ 7783 זו			
סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים	סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים	סה"כ	שטחי שירות
(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)	(במ"ר)
מסחר	250	-----	250	מסחר	250	-----	250
מגורים	5250	4900	10150	מגורים	4680	4165	8845
סה"כ	5500	4900	10400	סה"כ	4930	4165	9095

2. מגרשים 9 + 10 :

שטחי בניה מוצעים על פי תכנית מס' מק/ 7783 זו				שטחי בניה מאושרים על פי תכנית במ/ 4736			
סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
3100	-----	3100	בנין קיים	3100	-----	3100	בנין קיים
16150	6900	9250	מגורים	16150	6900	9250	מגורים
250	-----	250	מסחר	250	-----	250	מסחר
19500	6900	12600	סה"כ	19500	6900	12600	סה"כ

השטחים המפורטים בסבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות וההיתרים) התשנ"ב 1992 .

(ב) תותר תוספת קומה בשטח מגרש מס' 9 שעל פי תכנית מס' במ/ 4736 וכמפורט בנספח מס' 1 .

(ג) בשינוי למאושר בתכנית מס' במ/ 4736 , מס' הקומות המירבי בשטח מגרש מס' 9 יהא 6 קומות + קומה טכנית . גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1 .

(ד) בשינוי למאושר בתכנית מס' במ/ 4736 מס' יחידות הדיוור בכל אחד ממגרשים מס' 9 ו- 10 יהא כמפורט להלן:

מגרש מס' 9 - 48 יחידות דיוור

מגרש מס' 10 - 56 יחידות דיוור.

(ה) תנאים למתן היתר בניה :

ראה סעיף 10 שבהוראות תכנית מס' במ/ 4736.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

(ז) השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים הוא שטח פרטי עם זיקת הנאה לציבור שתאפשר מעבר חופשי ללא מיגבלת זמן ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. בעלי הזכויות בשטח זה יהיו אחראים על פיתוח ואחזקת שטח זה על חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים וכתנאי למתן טופס 4 / או תעודת גמר כלשהיא.

10. חזית מסחרית: החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לגבי חזית מסחרית וכן הוראות תכנית מס' במ/ 4736 , סעיף 14 .

11. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' במ/ 4736 שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/ 7783 זו, ממשיכות לחול ללא שנוי.

12. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה לבנינים שיוקמו בשטח.

13. היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק .

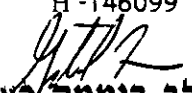
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. תשתית :

בעלי הזכויות במקרקעין 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.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל מזק שייגרם לדרך וכל 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 בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר הבניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

H-146099 ת.י.

לב רוממה בע"מ
ח.פ. 51-169802-9

חתימת בעלי הקרקע :
לב רוממה בע"מ ע"י גיטל פישר
רח' ירמיהו 46 ירושלים
טל. 02-5374453 פקס. 02-5375145

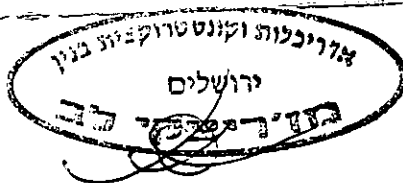
H-146099 ת.י.

לב רוממה בע"מ
ח.פ. 51-169802-9

חתימת מגישי התכנית :
לב רוממה בע"מ ע"י גיטל פישר
רח' ירמיהו 46 ירושלים
טל. 02-5374453 פקס. 02-5375145

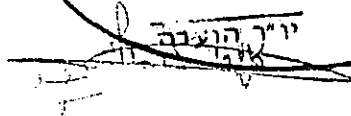
ת.י. 011033784
ת.י. 306620436

חתימת המתכנן :
אדריכלות וקונסטרוקציה לב מז'ריצקי ע"י
אלכסנדר אוסטרובסקי - אדריכל
רח' בן-יהודה 34 ירושלים 94583
טל. 02-6247755 פקס. 02-6242605



ועדה מקומית ירושלים
הפקדת תכנית מס' 7783
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 20/00 ביום 20.11.00

תאריך : 01.01.2001

יו"ר הועדה


ועדה מקומית ירושלים
אישור תכנית מס' 7783
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 14/01 ביום 16.7.01
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה
