

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 8737 א'
 שינוי לתוכניות מתאר מס' 62
 שינוי לתכנית מס' 3429 ג', 3429 ו' ו- 8737
 תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8737 א', שינוי לתכנית מס' 3429 ג', 3429 ו' ו- 8737 ותוכנית מתאר 62.
 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 1.3 שטח התכנית: כ – 3.9 דונם.
 1.4 מיקום התכנית:
 1.4.1 שם הישוב: ירושלים. שכונה: רוממה.

מתחם בין רחובות: יפו, שרי ישראל, תורה מציון, הבניין הידוע בשם "בניין שערי העיר".

1.4.2 גוש מוסדר 30075

חלקה: 165 בשלמות

1.4.3 קואורדינאטות: עפ"י רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 219500 לבין 219600

רוחב: בין 632900 לבין 633025

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט).

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:250

ב. נספח מס' 1 הינו מחייב בגובה קווי בניין וקונטור הבנייה, רק לגבי תוספת הבינוי במפלס

+ 850.4 בהתאם לנספח הבינוי.

הערה: תוכנית התנועה וההניה של הבניין נותרת כפי שהייתה בתוכנית מספר 3429 ג'.

2.2. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3. מסמכי רקע נלווים:

דברי הסבר (חוברת הסבר כוללת תמונות).

3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: השלמת קומה 10 של בניין הידוע כ"בניין שערי העיר".
- 3.2. קביעת תוספת בניה בחזית המזרחית של הבניין בקומה עשירית קיימת, בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.3. קביעת בינוי לשם תוספת שטח למשרדים במפלס 850.4 + בחזית המזרחית של הבניין.
- 3.4. קביעת תוספת שטחי בנייה בהיקף של 313.2 מ"ר מתוכם 285.2 מ"ר שטח עיקרי ו- 28 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5. קביעת שלבי ביצוע.
- 3.6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים מס' 62 (לרבות השינויים), וכן הוראות תכנית מס' 3429 ג', 3429 ו' והוראות תכנית 8737. במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

שטחי בנייה ומספר קוחות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																	
סה"כ		שטחי שירות				שטחי בנייה עיקריים						תכנית בניה מרבית (אחוז משטח מגרש)		שטח חלק בדונ	מס' חלקה	ייעוד מגרש	
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	מחלת	מפלס	מפלס	0.00		
16,533.2	313.2	16,220	1423	28	1395	15,110.2	285.2	14,825	שטחים/קוחות מעל 0.00	76.1%	83.5%	0.00	0.00	3.9	165	מסחר	
18,230		18,230	17,330	-	17,330	900	-	900	שטחים/קוחות מחתת 0.00								
34,763.2	313.2	34,450	18,753	28	18,725	16,010.2	285.2	15,725	סה"כ								

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2. אזור מסחרי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות בתכנית מתאר 62, 3429 ג', 3428 ו' ותכנית 8737 ובשינויים המחויבים מההוראות המפורטות להלן:
- 5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מסחר ומשרדים.
- 5.2.2. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.
- 5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

- א. תותר בניה במפלס + 850.4 להשלמת קומה 10 בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קווי הבניין המרביים לתוספת בנייה מעל הקרקע יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח בינוי בהתייחס למפלס 850.4 בלבד.
- ג. תוספת הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן בבניין הקיים. חומרי גמר והפתחים יהיו בהתאם למצב הקיים.
- ד. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר בנייה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
- ה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים ושלוט התש"מ - 1980.

5.3. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

5.4. סטייה ניכרת:

- 5.4.1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב רק לתוספת המוצעת בתוכנית זו וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 5.4.2. קווי הבניין המפורטים בתשריט לתוספת הבניה מכוח תוכנית זו הינו מחייב, וכל שינוי בהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. חניה:

החניה תהיה תת קרקעית הכל כמצוין בתוכנית 3429 ג'.

7. תנאים למתן היתר בנייה:

בנוסף על כל האמור בסעיפים 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (תנייה), לעיל, להלן תנאים למתן היתר בנייה:

7.1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.2. הצורך בתוספת תאי שירותים, ייבחן לעת מתן היתר בניה, ותנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור הועדה המקומית בעניין זה.

8. תוקף תכנית:

תקפה של תכנית זו למשך 5 שנים מיום אישורה.
במידה ולא יאושר היתר בנייה עד למועד כאמור בטלות מכל וכל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

פרטים:

חתימת בעל הקרקע			
שם חברה	כתובת	מס. טלפון	חתימה
י.ר. לואל בע"מ	רח' כנפי נשרים 66, ירושלים	02-6537129	י.ר. לואל השקעות בע"מ

חתימת מגיש תכנית			
שם חברה	כתובת	מס. טלפון	חתימה
י.ר. לואל בע"מ	רח' כנפי נשרים 66, ירושלים	02-6537129	י.ר. לואל השקעות בע"מ

חתימת עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	מס. רישיון	חתימה
רוניק	ברוך	54975677	רח' הלל 2, ירושלים	02-6255548	37365	ברוך רוניק

ברוך רוניק
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' גרקיס 4, ירושלים 92461
 טל' 6255548, פקס: 6254197

תאריך: יולי 2007

משרד המגורים ומחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 128737
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 16/07 כיום 16/07
 מימזל תכנון יו"ר הועדה