

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם
הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10116

שינוי לתכניות מס' 2267
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10116 שינוי לתכנית מספר 2267.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 2.189 דונם

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: רוממה

רחוב: אהליאב מס' 18.

שטח הידוע כ"אולמי יסמין"

1.4.2 גוש: 30235 חלקה (בשלמות): 91 חלקה: 146 (חלק)

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 219/275 לבין 219/200

רוחב: בין 633/250 לבין 633/350

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2 מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט").
- 2.1.3 נספחים:
 - א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוכה בקני"מ: 1:200. המבטא את נפח הבינוי המוצע ואת פיתוח השטחים המוצעים בתכנית. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחיד מירבי, מס' קומות מירבי, קוי בנין מירביים, תכסית בניה מירבית (עילית ות"ק) גובה בניה מירבי והריסת מבנה שהינם מחייבים.
 - ב. תכנית איחוד וחלוקה מחדש (נספח מס' 2) קני"מ 1:250.
 - ג. תכנית תנועה וחניה מנחה (נספח מס' 3) הערוכה בקני"מ: 1:250.

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 המצויין 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

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
 - א. דברי הסבר.
 - ב. תמונות מכל החזיתות.
 - ג. חישוב שטחים ותכסיות.

מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: שינוי ייעוד שטח וקביעת בינוי לשני בניני מגורים חדשים עבור 40 יח"ד.
- 3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מלאכה זעירה לאזור מגורים מיוחד, דרך חדשה, ושטח פרטי פתוח.
- 3.3 שינוי יעוד שטח משביל להולכי רגל לדרך חדשה.
- 3.4 קביעת הוראות בינוי חדשות עבור הריסת המבנה הישן הקיים בשטח ובנית שני מבני מגורים חדשים בני 7 ו-8 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.
- 3.5 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 8,405 מ"ר, מהם 4,730 מ"ר שטחים עיקריים ו- 3,675 מ"ר שטחי שרות.
- 3.6 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.7 קביעת מס' יחיד מירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 ל-40 יח"ד. (20 יח"ד בכל אחד מהבניינים).

- 3.8 קביעת מספר קומות מירבי לכל אחד מהבניינים כמפורט להלן :
בבנין הסמוך לרחוב אהליאב, (להלן בניין א'): 7 קומות מעל מפלס ה ± 0.00 וקומה טכנית חלקית על הגג, ו- 2 קומות מתחת למפלס ± 0.00 .
- בבנין הדרומי, (להלן בניין ב'): 8 קומות מעל מפלס ± 0.00 וקומה טכנית חלקית על הגג, ו- 2 קומות מתחת למפלס ± 0.00 .
- 3.9 קביעת השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מסי' 1 התכנית למגורים בקומות 1-7 בבניין א', ובקומות 1-8 בבניין ב'. חניה ומחסנים בקומות התת-קרקעיות בשני הבניינים.
- 3.10 קביעת הוראות בדבר דרך חדשה.
- 3.11 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.12 קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה.
- 3.13 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה / להעסקה.
- 3.14 קביעת הוראות להקמת חניון תת קרקעי.
- 3.15 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- 3.16 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמה.

4 יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מסי' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2267. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע חבויות בניה מסכמות:

מס' קומות		סה"כ		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)				שטחי בניה עקריים		שטחי בניה מותרת		תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
מס' קומות	מס' קומות	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מפלס	מפלס	מס' יחיד מוצע	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש	
בנין ב'	בנין א'	4	4	461	414	2505	2225	4511	4511	75%	43%	40	1.881	1	מגורים מיוחד	
8	7	5605	2800	2800	-	2800	4511	4511	4511	0.00	0.00					
2	-	2800	-	2800	-	4730	4511	4511	4511	0.00	0.00					
10	9	8405	4511	3675	-	4730	4511	4511	4511	0.00	0.00					

תערוך לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבנים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התענייב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסידוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים .

5.2.2 להלן פירוט השימושים המותרים בבניין המגורים, לפי מפלסים:

בניין א'		בניין ב'	
מפלסים	שימושים	מפלסים	שימושים
- 6.00	חניה + מחסנים	- 6.00	חניה + מחסנים
- 3.00	חניה + מחסנים	- 3.00	חניה + מחסנים
± 0.00 ועד 18.00	מגורים	± 0.00 ועד 21.00 +	מגורים
+ 21.00	טכני	+ 24.00	טכני

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. קוי הבנין יהיו בהתאם לסימונים בתשריט וכמפורט להלן:

- א. קו בנין עילי מירבי לקומות 1 – 4 יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. קו בנין עילי מירבי לקומות 5–7 יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- ג. קו בנין עילי מירבי לקומה 8 (בניין ב' בלבד) יהיה כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.
- ד. מובהר בזאת כי קווי הבניין לקומות השונות הינם מירביים לרבות לנושא מרפסות.
- ה. קוי הבנין המירביים התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט ב- 2 קווים ונקודה בטוש אדום.
- ו. קו הבניין המירבי לרמפת הכניסה לחניה תת קרקעית, יהא כמסומן בתשריט בקו מרוסק בצבע אדום.
- ז. קו בניין מירבי להבלטת מרפסות, יהא כמסומן בתשריט בקו מרוסק רחב בצבע אדום.

2. תותר הבלטת ממ"דים בקומות 5-8 מעבר לקו הבנין של קומות אלה ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:

- א. החריגה הינה לצורך בניית ממ"דים, מעל הממ"דים בקומות 1-4.
- ב. החריגה האמורה מקווי הבניין לא תעלה על 35% מאורך קונטור הקומה.

- ג. בכל מקרה, החריגה מקווי הבניין, כאמור, לא תחרוג מקווי הבניין המירביין לקומות 1-4.
3. המרחק בין הבניינים המוצעים, לרבות בין מרפסות, בתחום מגרש מס' 1 (בניינים א ו-ב), לא יפחת מ- 8.0 מ'. השטח הפתוח בין המבנים לא יוצמד ליחידות דיור וישאר פתוח לרווחת הדיירים, ותירשם ע"כ הערה בלשכת רישום המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה.
4. מספר הקומות המירבי לכל אחד מהבניינים כמפורט להלן:
- 4.1 בבנין הסמוך לרחוב אהליאב, (להלן בניין א'): 7 קומות מעל מפלס ה ± 0.00 וקומה טכנית חלקית על הגג, ו- 2 קומות מתחת למפלס ± 0.00 .
- 4.2 בבנין הדרומי, (להלן בניין ב'): 8 קומות מעל מפלס ± 0.00 וקומה טכנית חלקית על הגג, ו- 2 קומות מתחת למפלס ± 0.00 .
5. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1. תותר גמישות של עד 1.0 מ' בגובה הבניין.
6. הבלטת מרפסות תותר בתחום קווי הבניין או בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט להבלטת מרפסות בלבד, ובכל מקרה לא תעלה 40% מסך המרפסות. יתר המרפסות, יפתרו באמצעות דרוג הבניין ובתחום קווי הבניין לקומות השונות.
7. תכסית הבינוי המירבית לקומה 1 (מפלס ה ± 000) לא תעלה על 43% משטח המגרש המיועד למגורים
8. בשטח המגרש יוקם חניון תת-קרקעי כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2.
9. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה אסורה. פרטי האבן יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה.
10. תותר הקמת חדרי מעלית ויציאה לגג על גגות הבניינים בהם ימוקמו מתקנים טכניים, הכל בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה.
11. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי דין.
12. פרטי הסתרת מזגנים ישולבו בבניוי בשלב היתר בניה.
- 5.3 השטח הצבוע בתכנית ירוק בהיר מותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח (שפ"פ).**
- 5.3.1 השטח יפותח לרווחת הדיירים, בהתאם לנספח מס' 1.
- 5.3.2 מתחת למפלס הקרקע תתאפשר בניית כניסה לחניה בהתאם לסימון קווי הבניין בתשריט (קו מרוסק בצבע אדום). גובה מפלס הקרקע העילי הסופי יתואם עם מהנדס הועדה המקומית בשלב היתר הבניה, באופן שיובטח רצף הפיתוח ושימוש מלא ונוח לרווחת הדיירים – בכל שטח השפ"פ.

5.3.3 השטח יפותח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר כתנאי למתן היתר בניהותכלול בין היתר נטיעת עצים בוגרים. ביצוע בפועל של פיתוח השטח, כאמור, יהווה תנאי למתן טופס איכלוס לבניינים.

5.4 שטח לדרך חדשה:

- 5.4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הינו שטח לדרך חדשה.
- 5.4.2 תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט.
- 5.4.3 תנאי למתן היתר בנייה / חפירה ראשון בתחום התכנית יהא הגשת תכנון מפורט של הדרך לאישור מהנדס הועדה המקומית.

5.5 שלבי ביצוע:

- 5.5.1 בשלב ראשון תבוצע הדרך המוצעת כמסומן בתשריט, (מגרש חדש מס' 3) בהתאם לתכנון מפורט ובמלואה.
- 5.5.2 מבני המגורים וקומות תת קרקעיות יבוצעו בהינף אחד, בו זמנית.
- 5.5.3 ביצוע בפועל של פיתוח שטח מגרש חדש מס' 2 (שפי"פ) – יהווה תנאי למתן טופס איכלוס לבנייני המגורים.

5.6 סטיה ניכרת :

- א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ב. מספר הקומות המירבי הקבוע בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ג. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ד. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, לרבות לנושא הבלטת מרפסות. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין וצמצום המרחק מ- 8.0 מ' ברווח שבין שני המבנים, לרבות מרפסות, יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002, למעט הבלטת הממ"דים בקומות הנסוגות כאמור בסעיף 5.2.3 (2).
- ה. תכנית הבנייה המירבית כמפורט בטבלה בסעיף 5 לעיל הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6. חניה

- 6.1 החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש, הכל כמצויין בנספח מס' 1.
- 6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.3 מיקום החניות, כמצויין בנספח 2, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7. בנין, גדר, מדרגות להריסה

הגדר, הבניין והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בקרקע.

8. עצים לעקירה / העתקה

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה או להעתקה, בתאום עם אגף שיפור פני העיר בשלב היתר הבנייה ועל פי כל דין.

9. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.3 (הוראות בנין ופיתוח), 5.3 (שפ"פ), 5.4 (שטח לדרך חדשה), 5.5 (שלבי ביצוע), 5.6 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה), 8 (עצים לעקירה / להעתקה וסעיף 11 (עתיקות) שלעיל להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 תנאי למתן היתר בניה/ הריסה/ חפירה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת חו"ד סביבתית בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. חוות הדעת תכלול בין היתר את טווחי ההשפעה של שימושים מטרדיים למגורים בתחום התכנית ובסביבתה, ותיבדק ע"י היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים.

9.2 תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.3 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל שטח התכנית בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בנין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות לרבות בית גידול לעצים בוגרים, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין

ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

10. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, חדר או חפץ.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

12. רישום איחוד וחלוקה :

- 12.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 12.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.
- 12.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 12.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

13. תוקף התכנית :

תקפה של תכנית זו למשך 10 שנים מיום אישורה.
במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד זה – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

חתימות:

בעלי הקרקע :

גבעת השקד בע"מ ח.פ. 513497065

המבקש באמצעות מיופה כח

עו"ד משה באב"ד מ"ר 6473 ו/או בן ציון מיטלמן מ"ר 7264 ו/או מנדי בא"בד מ"ר 29553

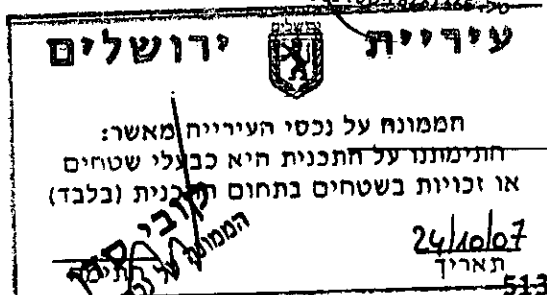
כולם ביחד וכל אחד לחוד

בן יהודה 36 ירושלים 94583

טלפון 02 - 6231365

פקס 02 - 6256301

בן-ציון מיטלמן-עו"ד
מ.ר. 7264
בן יהודה 36 ב', י-ם 94583
טל. 6231365 פקס 02-6256301



עיריית ירושלים

ככר ספרא 1

מחלקת נכסים

בעלי הקרקע של חלקה 146

טל' 6297777

מגיש התכנית:

גבעת השקד בע"מ ח.פ. 513497065

המבקש באמצעות מיופה כח

עו"ד משה באב"ד מ"ר 6473 ו/או בן ציון מיטלמן מ"ר 7264 ו/או מנדי בא"בד מ"ר 29553

כולם ביחד וכל אחד לחוד

בן יהודה 36 ירושלים 94583

טלפון 02 - 6231365

פקס 02 - 6256301

בן-ציון מיטלמן-עו"ד
מ.ר. 7264
בן יהודה 36 ב', י-ם 94583
טל. 6231365 פקס 02-6256301

המתכנן :

רכס - אשכול אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' האומן 9, ירושלים

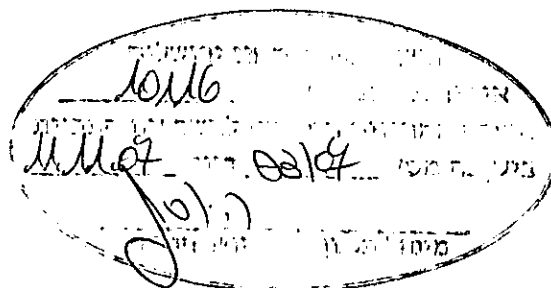
טלפון 02 - 6790144

אדריכל אלי רכס

ת.ז. 004934832

רשיון 21848

רכס-אשכול אדריכליו
ומתכנני ערים בע"מ
ח.פ. 513631002



תאריך: 08.01.2007

10.06.07

דברי הסבר לתכנית 10116 :

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית מוגשת לשינוי יעוד במגרש הנדון והפיכתו מאזור מלאכה זעירה למגורים. שינוי היעוד למגורים מחייב הריסת הבניין הקיים (אולם חתונות) והקמת מתחם מגורים איכותי הכולל 2 מבנים בני 7 ו- 8 קומות. התכנית מציעה 45 יח"ד בנות 4 עד 5 חדרים, תניה תת-קרקעית ומחסנים.

2. רקע תכנוני לתכנית:

בתחום המגרש קיימת תכנית 2667 המייעדת את השטח למלאכה זעירה. שינוי היעוד למגורים בתכנית זו, מתאים למדיניות התכנון לשכונת רוממה כפי שגובשה על ידי עיריית ירושלים ולשכת התכנון במשרד הפנים.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:

הבנייה הקיימת במגרש היא מבנה עם חזית אבן אשר שימש במשך השנים כאולם אירועים תחת השם "יסמין".

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:

מגיש התכנית (עו"ד) בעל יפוי כח מבעלי החלקות.

5. אחר:

הבינוי המוצע מתואם עם גורמי תכנון ומדיניות התכנון לשכונת רוממה.

שם מגיש התכנית: עו"ד באב"ד משה

שם האדריכל: אלי רכס,

רכס-אשכול אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ