

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11829 א'

תכנית לתוספות שטחים, קומות ויחידות דיור ברח' זכרון יעקב 4, רוממה.

ירושלים

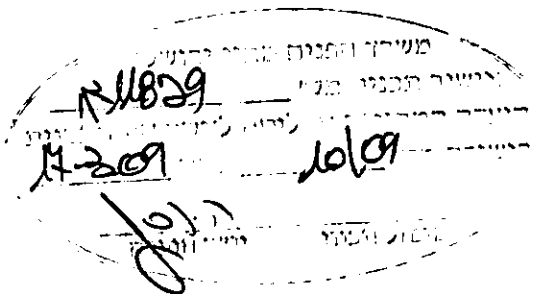
מחוז

ירושלים.

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית.

סוג התכנית



## דברי הסבר לתכנית

### 1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

במקום קיימים שני מבנים למגורים. האחד, מבנה ישן בן שתי קומות ושתי יחיד, הנמצא בחלקו האחורי של המגרש. השני, מבנה חדש יותר שנבנה ע"פ היתר בניה משנת 1989, ובו 3 קומות למגורים מעל קומת מחסנים.

התכנית המוגשת כעת, באה לשדרג את המבנים הקיימים, לאפשר שיפוצם והרחבתם תוך מתן פתרון ראוי לכל התוספות שנעשו כבר.

הבנייה היא על שטחים פרטיים, לא על רכוש משותף.

### 2. רקע תכנוני לתכנית:

במקום ניתן בעבר היתר להקמת מבנה מגורים נפרד בנוסף למבנה שהיה כבר קיים בחלקה. להיתר שניתן בתיק רישוי מס' 89/860 הוגשו מספר תכניות שינויים שהוסיפו (בהליך של הקלה) שטחי בניה מעבר ל- 75% המותרים, כאשר מרפסות מקורות לא נלקחו בחשבון מניין השטחים העיקריים. כמו כן, אושרו מרפסות סוכה זיזיות.

### 3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:

הבנייה הקיימת בפועל חורגת מתכנית המבנה שבהיתר בגלל בנייה לא מדוייקת, וכתוצאה מכך שונים מימדי הבניין ושטחיו מן הרשום בהיתר. בתכנית זו סומן הבניין כפי שהוא בנוי במצבו האמיתי בשטח, וחושבו כל השטחים בהתאם לחוק (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב, 1992).

### 4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:

מגיש התכנית הוא הבעלים של הדירה העליונה בבניין הישן (האחורי) שלה צמוד הגג עם זכויות הבנייה עליו, התקבלה הסכמה של חלק מבעלי הדירות שבבניין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## מחוז ירושלים

### תכנית מס' 11829 א'

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית  
תכנית לתוספת שטחים, קומות ויחידות דיור  
ברח' זכרון יעקב 4, רוממה.

1.2 שטח התכנית  
0.843 דונם.

1.3 מהדורות  
שלב

• מתן תוקף

• מספר מהדורה 1

• תאריך עדכון 15.6.2009

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

• תכנית מתאר מקומית

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקה.

וחלוקה

האם מכילה

• כן

הוראות של

תכנית מפורטת

האם כוללת

• לא

הוראות לענין

תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד

את התכנית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

## 1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 219025 קואורדינטה מערב  
מזרח – Y
- 633650 קואורדינטה דרום  
צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום רח' זכרון יעקב 4, פינת רח' ראש פינה 14.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
- שכונה רוממה
- רחוב זכרון יעקב
- מספר בית 4
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	• מוסדר	• חלק מהגוש	45	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30234	-

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
תרש"צ מס' 5/03/2	45

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תרש"צ מס' 5/03/2 מתאר 62	• שינוי	תכנית זו משנה אך ורק את המפורט בה וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.		

**1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות**

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	-	-

**1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק**

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	מספר רישיון	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מתוזזת	אדריכל יובל תאודור	15.6.2009		14		-	• מתייב	הוראות התכנית
	ועדה מתוזזת	אדריכל יובל תאודור	15.6.2009	1			1:250	• מתייב	תשריט התכנית
	ועדה מתוזזת	אדריכל יובל תאודור	15.6.2009	1			1:100	• מנחה*	נספח בניין

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

\* נספח הבינוי הינו מנחה למעט לעניין קווי הבניין, מסי, קומות, גובה בניין, ומסי יחידות דיור, אשר לגביהם הוא מחייב

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התכנית 1.8.1

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
פנים מאירות 14, פרז'לים	גבריאל רופמן		014685739	גבריאל רופמן		
סלפון	מחובת	סלולרי	מספר רישיון	מספר זכות	מקצוע / תואר	
052896558	פנים מאירות 14, פרז'לים	סלולרי	מספר רישיון	מספר זכות	מקצוע / תואר	
דוא"ל	מחובת	פקס	מספר רישיון	מספר זכות	מקצוע / תואר	
	פנים מאירות 14, פרז'לים	052896558	מספר רישיון	מספר זכות	מקצוע / תואר	

16/06/2009

עמוד 6 מתוך 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

2.1.1. הרחבת יח"ד קיימות, תוספת יח"ד חדשה, התאמת התכנית לבניין הקיים בשטח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'.

2.2.2. תוספת יח"ד אחת.

2.2.3. קביעת הוראות בניה לתוספת שטחי בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.843	שטח התכנית – דונם
	1	9	מגורים – מספר יח"ד
	749.19	1699.72	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
-	-	1	מגורים ג'.



## 4. יעודי קרקע ושימושים

	<b>4.1 מגורים ג'</b>
	<b>4.1.1 שימושים מגורים</b>
	<b>4.1.2 הוראות</b>
<p>דודי שמש וקולטים בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג. אנטנות טלוויזיה ורדיו – בכל בניין תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד.</p> <p>א. גגות הבניינים יהיו שטוחים עם מעקה בנוי ללא רעפים.</p> <p>ב. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיימים. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>גדרות: על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מרובעת מסותתת בגובה וע"פ פרט שיקבע מהנדס הוועדה המקומית בתכנית בינוי. שאר הגדרות תהיינה גדרות אבן ו/או רשת ו/או סורג.</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ב. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר מיגון.</p> <p>2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוחות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: "עבודות התשתית") המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאבזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תיאום מערך החניה עם מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תשלום הוצאות תכנון למגיש התוכנית.</p> <p>החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.</p> <p>מערך החניה יתואם עם מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לפחות לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי והפנייתו לשצ"פ הסמוך.</p>	<p>א. עיצוב אדריכלי</p> <p>ב. הוראות בינוי</p> <p>ג. הוראות פיתוח</p> <p>ד. סטיה ניכרת</p> <p>ה. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>ו. חניה</p> <p>ז. הפניית מי נגר</p>

**5. טבלת זכויות והולאות בניה**

מספר קומות	קווי בנין (מטר)			מספר מעל לפנייה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגורי/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לפנייה לקובעת	מעל לפנייה לקובעת	מתחת לפנייה לקובעת								עיקרי	שירות	עיקרי				
-	-	5	19.20	5	19.20	1:10	9	47	220	1699.72	-	298.58	107.93	1401.14	0.843 מ"ר	1	מגורים ג'

בהתאם למסומן בתשריט

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- 6.1.1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 6.1.2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	מספר שלב
-	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
-	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הוא כ- 5 שנים מיום אישורה.

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותר על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			014685739	גבריאל הופמן	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			025341520 025111931 55919616  307219493 307219485 043304138 055929616 05742892 11268281 017495367 017495326 017495359 015102288 014685739	גרליץ שושנה גרליץ אליאזר לוזון דן פריזנד בלה פריזנד יוסף בלום מרגלית בלום אברהם מעלומי אורה לוזון דן לוזון איתן סיונוב אנה סיונוב שלום סיונוב רחל סיונוב דוד הופמן אסתר הופמן גבריאל	בעלי עניין בקרקע
16-06-2009	16.6.09 16.6.09	יובל תאודור מדריכל מתכנן ערים מ.ר. 34327 טל: 077-3525459 ירושלים	05237918	אדריכל יובל תאודור	עורך התכנית