

משרד הפנים
 לשכות התכנון מחוז י-ם
 - 4. 11. 2009
 נתקבל
 תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

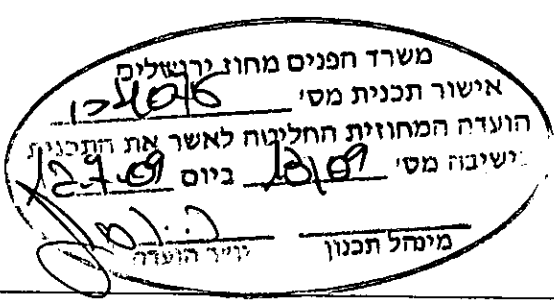
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4075 ב'

שם תוכנית: הרחבת יח"ד ברח' המג' 20 – רוממה, ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
| | |
| | |
|  | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

הבנין שברחי המ"ג 20, נשוא התבע המוצעת- (4075ב'), בן 4 קומות, 3 קומות מגורים וקומת קרקע-למחסנים ומקלטים. בשנת 92 אושרה תכנית להרחבת דירות הבנין, בשתי קומות המגורים התחתונות, בחזית האחורית, המזרחית, נוצרו חללים מקורים אשר טבעי היה להשלים לשם הרחבת הדירות ושפורן, ע"פי צרכי דיירי הבנין, מבלי לשנות את קווי הבנין המאושרים ומבלי לפגוע בחזית הבנין. התבע המוצעת- 4075ב' יוצרת את המסגרת החוקית להשלמת הבנוי הנ"ל. כמו כן מוצעת הרחבה למחסנים הקיימים התכנית הוכנה ביוזמת רוב בעלי הדירות בבנין כאשר נציג בעלי הדירות הוא מגיש התכנית: יוסף כהן- בעלים של דירה בבנין בהתאם לרישום בטאבו. בבנין חריגות בניה שמסדירים במסגרת תכנית זו. קיימים הליכים משפטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| | | | |
|-----|--|---|--|
| 1.1 | שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | הרחבות יחיד ברח' המג 20, רוממה, ירושלים |
| | מספר התוכנית | מספר התוכנית | 4075ב' |
| 1.2 | שטח התוכנית | | 1.953 ד |
| 1.3 | מהדורות | שלב | <ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף |
| | מספר מהדורה בשלב | | 1 |
| | תאריך עדכון המהדורה | | 1.9.09 |
| 1.4 | סיווג התוכנית | סוג התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית |
| | לפי סעיף בחוק | לפי סעיף בחוק | ל"ר |
| | היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| | סוג איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | <ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 633/340
קואורדינטה Y 219/075

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת רוממה
בין הרחובות המג', ראשון לציון ואהליאב

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה רוממה
רחוב המג'
מספר בית 20

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30235 | • מוסדר | • חלק מהגוש | | 133 |

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר | לי"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לי"ר | לי"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| | |
|------|------|
| לי"ר | לי"ר |
|------|------|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|----------|--|--------------------|--|
| 62 | • שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. וכל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול. | י.פ. 687 | שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.07.59 |
| 4075 | • שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. וכל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 4075 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול. | י.פ. 3983 | שנה עברית: ז' אדר ב' התשנ"ב שנה לועזית: 12.03.1992 |
| 4075 א' | • שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. וכל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 4075 א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול. | י.פ. 4488 | שנה עברית: ב' אדר א' התשנ"ז שנה לועזית: 09.02.1997 |
| 5166 חניה | • כפיפות | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5166. הוראות תוכנית 5166 תחולנה על תוכנית זו. | י.פ. 5264 | שנה עברית: כא' טבת התשס"ד שנה לועזית: 15.01.04 |
| 5022 מעליות | • כפיפות | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022. הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו. | י.פ. 4393 | שנה עברית: ב' ניסן התשנ"ו שנה לועזית: 22.03.96 |

1.7 מסמלי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|--------------|--------------|-------------------|---------------|-------------|-------|--------------|-------------------------|
| | וועדה מחוזית | רוג'יה ברחון | 1.9.09 | ל"ר | 13 | ל"ר | ● מחייב | הוראות התוכנית |
| | וועדה מחוזית | רוג'יה ברחון | 1.9.09 | 1 | ל"ר | 1:250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | וועדה מחוזית | רוג'יה ברחון | 1.9.09 | 1 | ל"ר | 1:100 | מחייב חלקית* | תכנית בניי (נספח מס' 1) |

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמלים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

*חנשאים המחייבים בנספח הבינוי:

מס' יח"ד מירב, גובה הבנין ומספר קומות מירב, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים.

1.9 הגדרות בתוכנית

| | |
|------|------------|
| מונח | הגדרת מונח |
| | לי"ר |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת יח"ד ומחסנים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1- שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2- הגדלת שטחי הבניה להרחבת יח"ד והמחסנים הקיימים

2.2.3- הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-2500 מתוכם 2140 מ"ר

שטחים עקריים ו 360 מ"ר שטחי שירות.

2.2.4- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.953 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ע"ב | סוג נתון כמותי |
|-----------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| עפ"י תבע | | 2140 | +130 | * 2010 | מ"ר | מגורים |
| עפ"י היתר | | 18 | - | 18 | מס' יח"ד | |

* שטח עיקרי לא כולל שטחי מרפסות פתוחות אשר נכללו ב מנין שטחי הבניה המירביים בתכנית 4075.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|----------------|
| מגורים ב' | 1 | ל"ך |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | שם ייעוד: מגורים ב' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | <p><u>הוראות בינוי</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) • תותרנה תוספות בניה להגדלת המחסנים הקיימים בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1) • מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קוי בנין מירביים. |
| ב. | <p><u>עיצוב אדריכלי</u></p> <p>* הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת נסורה מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבנין הקיים.</p> |
| ג. | <p><u>תנאים למתן היתר בניה</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • מס' יח"ד המירבי בבנין הוא 18 יח"ד. • מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו ותרשם ע"כ הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. • תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. • תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. • הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. |

5. טבלת זכויות והולאות בנייה – מצב מוצע

| קווי בנין (מטר) | קווי בנין (מטר) | קווי בנין (מטר) | קווי בנין (מטר) | מספר קומות | מספר מעל ללניסה הקובעות | גובה מבנה (מטר) | מספר יח"ד | אחוזי בלגה כוללים (%) | שטחי בנייה מ"ר/אחוזים | | גודל מגרש/ (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד מגורים ב' | | |
|-----------------|-------------------|-----------------|---------------------|------------|-------------------------|-----------------|-----------|-----------------------|-----------------------|------------|------------------|------------|----------------|---|-----------|
| | | | | | | | | | סה"כ שטחי בנייה | שטחי בנייה | | | | | |
| אחורי | צויד- צויד- שמאלי | קדימי | מתחת ללניסה הקובעות | 4 | 11.50 | 18 | 128% | 2,500 | שירות | עיקרי | 360 | 2,140 | 1,953 | 1 | מגורים ב' |
| כמסומן בתשריט | | | | | | | | | | | | | | | |

הערות לטבלה:

- *שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
- ** שטחי הבניה המירביים מהווים את השטחים העיקריים והשרות אך אינם כוללים את שטחי המרפסות המתוחות בסך: 150 מ"ל הכלולים בשטחי הבניה המירביים המאונשים עם"י תכנית 4075, וזאת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים).

19/10/2009

עמוד 11 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2. פסולת בניה

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16/ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)התש"ל 1970.

6.3. רישום

תא השטח החדש בתוכנית זו לא ירשם כמגרש/חלקה חדשה אלא יהיה חלק מחלקה 133 בשלמות.



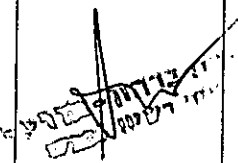
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

| | |
|-------------------|---|
| <u>שלבי ביצוע</u> | תוספות הבניה יבוצעו בהינף אחד לכל עמודה כדי להבטיח בנייה מסודרת של תוספות הבניה . |
|-------------------|---|

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|----------|---|------------------------------|---|--|--------------------------|
| 18.10.09 |  | | 58398819 | יוסף כהן | מגיש התוכנית |
| | | | | לי"ר | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| 18.10.09 |  | רשות הפיתוח | - 5971978 23656 2386899 55976971 58398819 573644 5741640 4/576781 6772886 56469471 031405814 14117378 028799286 032998122 34062 4334514 5798200 5982408 | - לאער אריה לייב פינטו רבקה דרוק ישראל יגודה יוסף יוסף כהן כהן יונה שרשבסקי יהודה דאודי-כהן יהודה לסרי מימון זאבי אילן דוד כהן שלום טלקר חנוך וינגרטן אריה מרדכי טלבי יניב כהן מרגלית שלום אברהם פרנקל אמנון שפירא אברהם | בעלי עניין בבקע |
| 18.10.09 |  | | 63509434 | רוגיה ברהון | עורך התכנית |