

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2.01. זוו

נתקבל

תיק מס' \_\_\_\_\_

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12567

הרחבות דיור רח' סורוצקין 23 בשכונת קומונה, רוממה.

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תוכנית תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 12567 הונדה המחוזית המליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 176 ביום 6.7.67</p> <p>מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה** - מדובר בתוספת קומה להרחבת יח"ד בקומה העליונה. וכן הרחבה של כל יח"ד ברובם ע"י סגירת מרפסת קיימת ותוספת מרפסת, הכל בדירוג ובצורה סימטרית בהתאמה לסגנון המבנה הקיים.

**רקע תכנוני למבנה**

התוכנית החלה בתחום התוכנית הינה 1144. הבנין הקיים הוא בנין מדורג בחזיתו האחורית-ופונה בצידו האחורי לשטח ירוק פתוח. הבניה בפועל הינה בעלת סטיות קטנות מהניתן ברשיון מס' 565/80 מתאריך 20/11/82. השינוי העיקרי הינו בחזית הכניסה הראשית-ונובע משינוי מיקום המדרגות של הבנין, השינויים מסומנים בהריסה. הבנין במצב המוצע שומר על אופי הבנין ועל דירוגו בחזית האחורית, כל המתקנים הקיימים על הגג יועתקו לגג החדש.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

קיימות מס' עבירות בניה:

a. תוספת קומה.

b. סגירת מרפסות בחזית אחורית.

**מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע**

מגישי התוכנית הינם דיירים במבנה: רשומים בטאבו רב הדיירים-בעלי הקרקע בבנין- מסכימים לתוספות, כמופיע בטופס עמדות בעלים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומותהרחבות דיור, רח' סורוצקין 23 בשכונת  
קומונה, רוממה.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

12567

מספר התוכנית

0.836 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

3

מספר מהדורה בשלב

13/12/2010

תאריך

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ל"ר

לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוקתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושליםקואורדינטה X 219550  
קואורדינטה Y 633800**1.5.2 תיאור מקום** גבעת קומונה ברוממה המורחבת.**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 רחוב מספר בית גבעת קומונה, רוממה. סורוצקין 23

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30299	מוסדר	חלק מהגוש	4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים-ל"ר**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1144	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות מתכנית 1144.	י.פ. 2085	23/1/1975
תוכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות מתכנית 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
5166ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000

### 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יצחק שפירא	14/12/2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יצחק שפירא	14/12/2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	יצחק שפירא	14/12/2010	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית *	נספח בינוי

\* הנספח מחייב לגבי מס' הקומות, גובה אבטלוטי ומס' יח"ד מירבניים בבניין.

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

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ומספר זהות	מקצוע / תואר
				025372346	סורוצקין 23 ים			רשות מקומית	701253520	701253520	שוכל סימון
				025021877	סורוצקין 23 ים				057055428	057055428	פרוש צבי

1.8.2 יזם בפועל - ל"ר										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ומספר זהות	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				סורוצקין 23 ים			57941254	פלדמן שלמה		בעלים
				סורוצקין 23 ים			12759619	פלדמן ליפשה		בעלים
				סורוצקין 23 ים	51064585	לי מעון בע"מ				בעלים
				סורוצקין 23 ים			005522941	אמיתי פנחס		בעלים
				סורוצקין 23 ים			7875990	אמיתי רבקה		בעלים
				סורוצקין 23 ים			004666699	בוגיף אמנון		בעלים
				סורוצקין 23 ים			067790402	בוגיף מול		בעלים
				סורוצקין 23 ים			051731867	מלר מרדכי		בעלים
				סורוצקין 23 ים			000394163	יגן ניסים		בעלים
				סורוצקין 23 ים			067838755	יגן אודט מלכה		בעלים
				סורוצקין 23 ים			5207367	כץ ישראל		בעלים
				סורוצקין 23 ים			1369775	כץ מיכל		בעלים
				סורוצקין 23 ים			015108186	כחן עמרם		בעלים
				סורוצקין 23 ים			013665914	כחן גמרה		בעלים
				סורוצקין 23 ים			17001868	פכטוביץ אלכסנדר		בעלים
				סורוצקין 23 ים			701253520	שוכל סימון		בעלים
				סורוצקין 23 ים			057055428	פרוש צבי		בעלים
				סורוצקין 23 ים			059845214	פרוש בלה הנדל		בעלים

## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
liad.arc@gmail.com iraa.ltd@gmail.com	046796959	0506747373	046796959	הזרעים ד.ג. גליל תחתון מיקוד 15205			0115343	038349429	יצחק שפירא	אדריכל רשוי
ernstmed@netvision.net.il	025854838		025858538	אריה אלטמן 28 הירושלים			827	017199621	אברהם ארנסט	מודד



**1.9 הגדרות בתוכנית-ל"ר**

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

מונח	הגדרת מונח

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**

תוספת קומה והרחבות דיור במבנה מגורים קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לסגירת מרפסות קיימות ויצירת מרפסות חדשות בדירוג שנוצר, הכל לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין.
- 2.2.3 קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחת.
- 2.2.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 1368.8 מ"ר מתוכם 1244.8 מ"ר שטחים עיקריים 124 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	0.836 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתר בניה מס' 80 / 565		1244.8	+504.17	740.63	מ"ר	מגורים
		11	0	11	מס' יח"ד	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	400	הריסה

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
1.	הוראות בניוי
2.	מבנים להריסה
3.	עיצוב אדריכלי
4.	העתקת קולטי שמש על הגג
5.	תנאי למתן היתר בניה
1.	תותר סגירת מרפסות קיימות, ויצירת מרפסות חדשות בדירוג שנוצר בכל המפלסים לשם הרחבות יח"ד קיימות, הכל בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
2.	תותר תוספת קומה במפלס +11.58 לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחת.
3.	תותר תוספת מעלית בנישת חדר מדרגות קיים.
4.	לא יתאפשרו מרפסות בסגירת הנישה הקיימת בין שתי הדירות שבכל קומה.
א.	המבנים והמרפסות המותחמים בצבע צהוב בנספח מס' 1 ובתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.
ב.	סגירת המרפסות המסומנות בצהוב בנספח מס' 1 מיועדות להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.
ג.	החלל האטום במפלס -9.74 אינו לשימוש.
ד.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
1.	כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
2.	תשמר גישה חופשית לכלל הדירים אל גג הבנין
1.	תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2.	תיאום חזית המרפסות, החומרים והפתחים יהיו עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3.	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
	התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות,

<p>פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכנית.</p>		
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	<p><b>פסולת בנין</b></p>	<p>6.</p>
<p>הבניה תבוצע כל קומה בהנף אחד ועל הגג בנפרד.</p>	<p><b>שלבי ביצוע</b></p>	<p>7.</p>
<p>1. 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>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p>8.</p>



## 6. הוראות נוספות-ל"ר

### 6.1 חלחול מי נגר

ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

### 6.2 תמ"א 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.

## 7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית- זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
22.12.2018	<i>Lina Feldman</i>		701253520 057055428	שוובל סיימון פרוש צבי	
	כדו נח				
				לי"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			57941254	פלדמן שלמה	בעלי עניין בקרקע
			12759619	פלדמן לימשה	
		לי מעון בע"מ	51064585		
			005522941	אמיתי פנחס	
			7875990	אמיתי רבקה	
			004666699	בוגיוף אמנון	
			067790402	בוגיוף מזל	
			051731867	מלר מרדכי	
			000394163	יגן ניסים	
			067838755	יגן אודט מלכה	
			5207367	כץ ישראל	
			1369775	כץ מיכל	
			015108186	כהן עמרם	
			013665914	כהן גמרה	
			17001868	פכטוביץ אלכסנדר	
22.12.2018	<i>Lina Feldman</i>		701253520 057055428	שוובל סיימון פרוש צבי	
			059845214	פרוש בלה הנדיל	
		115343	038349429	יצחק שפירא	עורך התכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 מינהל תכנון יו"ר הועדה