

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13882

שם תוכנית: הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 3 יח"ד חדשות, רח' קדושת אהרון
12, רוממה, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>13882 26.8.16 24/6 10/16</p>	

דברי הסבר לתוכנית**מס' תוכנית: -13882,****שם תכנית: הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 3 יח"ד חדשות, רח' קדושת אהרון 12 שכ' רוממה, י-ם****תאור התכנית והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 36 בגוש 30299 רח' קדושת אהרון 12, בשכונת רוממה, ירושלים, התב"ע התקפה הינה תוכנית המתאר 1144, וייעוד החלקה אזור מגורים 2 בו מותרים 90 אחוזי בניה.

- בתכנית זו מבקשים דיירי הבנין להרחיב את דירותיהן בקומות א' וב' ג' בחזית דרומית, כן מוצעת הכשרת עבירת בניה, בקומת עמודים, ע"י תוספת יח"ד עבור דירת נכה.

- כמו"כ מבקשים בתכנית זו להוסיף 2 קומות עבור בניית 2 יח"ד חדשות, פתרון החניה לתוספת יח"ד מתבססת על תב"ע 516ב', המגדירה את שכונה זו כאזור בעל דרישה מופחתת לחניות, בסה"כ מוצע גובה בניין של 5 קומות מעל קומת מרתף ועמודים.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתר בניה מס': 23072, תיק מס': 83/1019.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

תוכנית זו מראה באופן מדויק את הבניה הקיימת בפועל, וכל סטיה מהתב"ע המאושרת 1144 ומהיתר הבניה, הוגש כמוצע.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

מגישי התוכנית הם בעלי דירה בבניין.

שם עורכת התוכנית – אדריכלית אורית קליגלר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 3 יח"ד חדשות, רח' קדושת אהרון 12, רוממה, ירושלים</p> <p>13882</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>619 מ"ר</p>
<p>1.3 מהדורות</p>	<p>שלב</p> <p>• מתן תוקף</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 2/1/2010</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• לא רלוונטי</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p>	<p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>ירושלים</p> <p>קואורדינטה X 219830</p> <p>קואורדינטה Y 633820</p>
<p>1.5.2 תיאור מקום</p>	<p>בין רח' קדושת אהרון לרח' דברי חיים בשכ' רוממה.</p>
<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p>	<p>רשות מקומית</p> <p>ירושלים</p> <p>• חלק מתחום הרשות</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>נפה</p> <p>ירושלים</p>
<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p>	<p>יישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p> <p>ירושלים</p> <p>רוממה</p> <p>קדושת אהרון</p> <p>12</p>

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30299	• מוסדר	• חלק מהגוש	36	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן התשנ"ו שנה לועזית: 22/3/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מתוזזת	אדרי' אורית קליגלר	2/1/2010	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	ו. מתוזזת	אדרי' אורית קליגלר	2/1/2010	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מתוזזת	אדרי' אורית קליגלר	2/1/2010	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה – כשקו בניין, גובה ומס' יחיד חיסם מחייבים	נספח בנינו 1

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

1.9 הגדרות בתוכנית

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
ל"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**

- תוספת יח"ד בקומת עמודים
- תוספת בחזית דרומית עבור הרחבת יח"ד קיימות.
- תוספת 2 קומות עבור תוספת 2 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'
 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספת יח"ד בקומת העמודים, בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות בחזית מזרחית, בהתאם לנספח הבינוי,
 - קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עבור בניית 2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1488 (מתוכם-1243 שטחים עיקריים ו-245 מ"ר שטחי שירות).
 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנים וסגירות מרפסות להריסה
 2.2.8 קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.619 ד'				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	557	686+	1243		מצב מאושר עפ"י היתר מס' 83/1019
	מס' יח"ד	6	3+	9		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח נמופים		תאי שטח	
תאי שטח נמופים	קריסה	תאי שטח	תאי שטח
עץ לשימור	1	1	מגורים ג'
1	1		

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ג'	100	מגורים ג'

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2

א. הוראות בניוי:

1. תותרנה תוספות בחזית דרומית, לצורך הרחבות ליח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
2. תותר תוספת בניה בקומת עמודים לשם תוספת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
3. תותר תוספת 2 קומות עבור בניית 2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
2. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ג. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. תיאום עם מפקדת הג"א.
 3. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 9 יחידות דיור.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת, מעבר למוצע בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
4. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 - העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
 5. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות התוכנית זו, את המתקנים המשותפים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שש, אנטנות וכד'.
7. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

ד. מבנים וסגירות מרפסות להריסה:-

1. המבנים וסגירות המרפסות המסומנות בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדות להריסה, ויהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
2. סגירת החניות המסומנת בצהוב בנספח מס' 1 מיועדת להריסה, ויהרס ע"י מגיש הבקשה היתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה, הוראה זו הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002

ה. עץ לשימור:

1. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט, מיועדים לשימור.

ו. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

ז. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.

ח. היטל השבחה:

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

ט. פסולת בניין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970

י. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

יא. חיזוק מבנים מרעידות אדמה:

- היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- (2) 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 עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר		גודל שטח בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			מגורים
			שטח בניה	שטח י"כ							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	צדדי-שמאלי	
מגורים	1	619	1488	114	1488	240%	9	13	48	20.5	6	1	כמפורט בתשריט.			

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

2/1/2011

תבנית הוראות מעודכנת לירלי 2009

עמוד 11 מתוך 12

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי.

7. ביצוע התוכנית

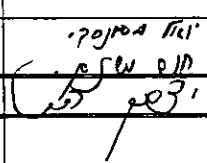
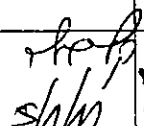
7.1 שלבי ביצוע

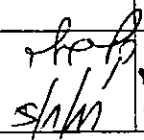
1. הבניה בחזית הבניין תבוצע בהינף אחד.
2. תוספת הקומות ייבנו בהינף אחד וללא תלות בתוספת שבחזית הבניין.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			15830649	משינסקי יואל	מגיש הבקשה
			15830656	משינסקי חנה	
			033841925	הכט יצחק	
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			ד-301441394	לרנר אליעזר	בעלי עניין בקרקע
			ד-305078396	לרנר טובי	
			060208634	מוסקוביץ יוסף	
			073331670	מוסקוביץ צפורה	
			ד-LJ086341	פורגס לאופולד	
			ד-WT911435	פורגס לאה	
			18261	ויספר שולמית	
			18262	רבינוביץ צילה	
			18263	סגל רות	
			15830649	משינסקי יואל	
			15830656	משינסקי חנה	
			033841925	הכט יצחק	
		אורית שוחט אדריכלית	024528844	גב' אורית קליגלר	עורך התוכנית


 אורית שוחט
 אדריכלית
 00100129
