

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/12594

שינוי קווי בנין ושינוי בנינוי, רח' פתח תקווה 14, רוממה. ירושלים.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

תועה מקומית 12594
 אישור תכנית מס' מק/ 12594
 תועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבת מס' 10/9 ת"י 9.5.10
 קובי כפאן
 מנהל

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת שינוי בקוי בנין. קוי הבנין הקיימים לא מאפשרים מיצוי זכויות הבניה הקיימות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קווי בנין ושינוי בבינוי, רח' פתח תקווה 14, רוממה, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/12594

מספר התוכנית

940 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

23.06.10 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 4.5, 62 א (ג)

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 219/265
קואורדינטה Y 633/450

1.5.2 תיאור מקום

רוממה
רח' פתח תקווה 14
ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ירושלים
רוממה
פתח תקווה

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30236	• מוסדר	• חלק מהגוש	130	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות 	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	י' תמוז התש"ט 16.7.59
5124	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות 	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5124 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5124 ממשיכות לחול.	י.פ. 4516	כ"ב ניסן התשנ"ז 1.5.97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יצחק ליבנד אדריכל	23.06.10	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	יצחק ליבנד אדריכל	23.06.10	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	יצחק ליבנד אדריכל	23.06.10	1	ל"ר	1:200	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			4112828	050-4112828	רח' אהליבאב 7 ירושלים	לי"ר	לי"ר		משכן שלמה והודעתם לבנין	לי"ר	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
				1 כיכר ספרא	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Le.architectura@gmail.com	02-6783564	050-5215302	02-6789914	ת.ד. 48179, ירושלים 91481	לי"ר	מקומית	17409	869549-6	יצחק ליבנד	אדריכל	•
			02-6793012	רח' הרכבים 9 ירושלים	לי"ר	מקומית	985		יורם אלישיב	מורד	•

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**

שינוי קווי בנין ושינוי בנינוי ברח' פתח תקווה 14, רוממה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
משטח לבנין ציבורי למבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 שינוי בקווי הבנין המירביים, ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1)
- 2.2.3 שינוי הבינוי המאושר בתכנית מס' 5124 על ידי:
- שינוי במפלס 0.00
 - שינוי בגבהי המפלסים
 - שינוי בהעמדת הבנין
 - תוספת קומה באופן שסה"כ הקומות בבנין יהיו 5 קומות מעל קומת מרתף, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת הוראות בנין מבנה/גדר להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	940 מ"ר
-------------------------	---------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור	מ"ר	בהתאם למאושר בתכנית 5124	0	בהתאם למאושר בתכנית 5124		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	מבנה וגדרות להריסה
		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.

3.1 טבלת שטחים

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנין ציבורי	940	100	מבנים ומוסדות צבור	940	100
סה"כ	940	100	סה"כ	940	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור :
4.1.1	שימושים
	בהתאם למפורט בתכנית 5124 לגבי שטחים לבנין ציבורי.
4.1.2	הוראות
א.	1. תותר בניה בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. 2. בנספח הבינוי-נספח מס' 1 בקו נקודותיים בדיו בצבע אדום לבניה עילית החל מקומה ב' (מפלס 2) ובקו נקודה בדיו בצבע אדום לבניה בקומת כניסה ובקומה א'.
ב.	יותר שינוי בבינוי כמפורט להלן : - שינוי במפלס ה-0.00 - שינוי בגבהי המפלסים. - שינוי בהעמדת הבנין. - תוספת קומה באפן שסה"כ הקומות בבנין יהיו 5 קומות מעל קומת מרתף. הכל בהתאם לנספח מס' 1.
ג.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ד.	כל יתר הוראות תכנית 5124 שלא שונו בתכנית זו מס' מק/12594, ממשיכות לחול.
ה.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ו.	תנאים למתן היתר בניה בשטח : 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים

<p>הבאים : העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואפן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואפן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לבצוע פרגולות באפן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>בצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי בצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע 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 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.</p> <p>בצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>		
<p>1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>	חניה	ז.
<p>גדרות ומבנה להריסה :</p> <p>הגדרות והמבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם.</p>	הריסה	ח.
<p>קולטי שמש על הגג :</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	קולטי שמש	ט.
<p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה למעט בנושאים שהינם מחייבים : גובה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים.</p>		י.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			שטחי הקובעת		גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שרות	עיקרי			
	כמסומן במסמך הבינוי		1	4	16					1116	5124		940	1			מבנים (מוסדות ציבור)
											בהתאם למאשר בתכנית מס' 5124						

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה 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 גריסת פסולת בניה ופינויה

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 תנאים ואגרות). התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

6.5 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.6 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע

- במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים, תשאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה מחמרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
 לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה, להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
1. בצוע שטחים מגוונים בכל מבן במירב האפשרי.
 2. בצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית כבית גידול לשרשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

6.7 הצבת מתקני גז

לא יותקן מתקן לאגירת גז בגבול מגרש או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בענין.

6.8 חפירה

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21.11.11		משכן שלמה והודעתם לבניד *	51736205 57091787	אברהם פרוידיגר שלום וינברגר	מגיש התוכנית
21.11.11		משכן שלמה והודעתם לבניד *	51736205 57091787	אברהם פרוידיגר שלום וינברגר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית ירושלים			בעלי עניין בקרקע
6.10.10		מ.ר. 17409 טל. 6789914	008695496	יצחק ליבנד	עורך התכנית