

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

משרד הפנים  
 לשכת התכנון והמהנדסים  
 10.10.2011  
 בתקבל  
 תיק מס'

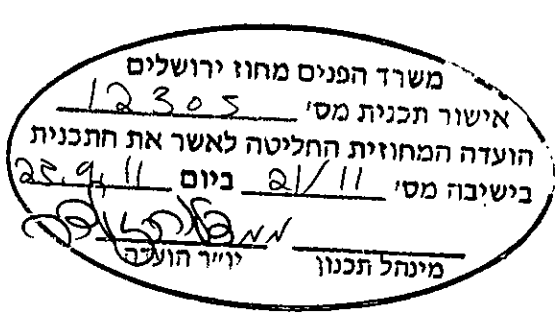
**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 12305**

**תוספת יח"ד רחוב המ"ג 16 - רוממה, ירושלים**

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

תוספת קומה – לצורך הוספת יחידת דיור אחת ותוספת יחיד בקומת הכניסה - תחום בקוי הבנין של הבנין הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**מחוז ירושלים**  
**תוכנית מס' 12305**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1	שם התוכנית	תוספת יח"ד רח' מ"ג 16 - רוממה
1.2	שטח התוכנית	0.350 דונם.
1.3	מהדורות	שלב • מתן תוקף
2	מספר מהדורה	
	תאריך עדכון	אוקטובר 2011
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית.
	היתרים או הרשאות	• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

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

- 219,055	קואורדינטה X
- 633,285	קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום רח' המ"ג 16, רוממה****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	המ"ג
מספר בית	16

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30235	• מוסדר	• חלק מהגוש	159	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל. 7.	---

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל. 7.	---

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל. 7.
-------

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

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16.7.59
3583	• שינוי	תכנית זו מוסיפה קומה לתכנית הקיימת	י.פ. 4053	5.11.92
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.2010

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גדעון יגר	מרץ 2011	20	--	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גדעון יגר	מרץ 2011	1	--	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	גדעון יגר	מרץ 2011	1	--	1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי נספח מס. 1

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

\* נספח הבינוי מנחה למעט גובה הבניה, מס' הקומות, מס' יח"ד ושטחי הבניה שהינם מחייבים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		-02	0546	-02	25	ששת הימים 25 ירושלים		50193515	גילה אלישור	סטוקולסקי	מגיש התוכנית
		6527827	6778888	5817138							

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים *
			025891891 036888313 029700777	התנה 11 י-ם רנ"ל 18 ת"א רק"מ 31 י-ם מ"ג 16 י-ם		069757842 23634132 024459799 0000948323	אלישור זכריה אלישור אמיר אלישור דוד קאניה מנחם		בעלים *
			025372927						

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.4

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדר"כל
eyeger@bezeqint.net	-02 5819810	0544 216767	-02 5814403	שמעון הצדיק 28, ירושלים	--	5781	6827059	יגל גרדון	אדר"כל ומתכנן ערים	אדר"כל *
levymeir@netvision.net/ii	-02 5816818	0523 213117	02- 5816818	המרפא 1 תר-תוצבים ירושלים	---	586	052632551	מאיר ליי	מודד מוסמד	מודד

**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

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 בניה קומה אחת, יח"ד 1- שטח עיקרי 119.40 מ"ר ושירות 34.50 מ"ר. 1 יח"ד בקומת כניסה- שטח עיקרי 73.83 מ"ר במקום שטחי שירות. 2 יח"ד לבניין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1..... הגדלת מספר יחידות דיור מ- 4 יחידות דיור ל- 6 יחידות דיור, מהן דירה אחת בקומת הקרקע הקיימת בבניין.

2..... הגדלת מספר קומות מ- 5 קומות ל- 6 קומות מעל מפלס ה-0.00 (797.30).

3..... הגדלת שטחי הבנייה ל 242.29 שטח מירבי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
		0.350	--	0.350	שטח התוכנית – דונם
		6	2	4	מגורים – מספר יח"ד
		640.59	184.61	455.98	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ג'

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.

### יעודי קרקע ושימושים

#### 4.1 יעוד מגורים ג'

##### 4.1.1 שימושים: מגורים

##### 4.1.2 הוראות:

א. החניה תהיה בתחום המגרש כמפורט בנספח הבינוי.

ב. 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 מרכזית 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), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב 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.

ג. קולטי השמש ודודי השמש הנמצאים בגג הבנין הקיים יועתקו אל הגג החדש ע"י בעל ההיתר ובאישור הרשות המקומית.

ד. חדר מכוונות המעלית ומדרגות עליה לגג יהיו כמפורט בנספח הבינוי.

ה. עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.

ו. סטיה ניכרת: כל תוספת יח"ד מעבר ל- 6 יח"ד ותוספת לגובה הבנין ולשטחי הבניה, כפי שנקבעו בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתקנות) התשס"ב 2002.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום התכנון והעצוב האדריכלי של הבנין לרבות חזיתות, עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בתניה 1:100 לאשור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. השלמת הסטת צובר הגז למקומו החדש, כך שתתאפשר הסדרת החנייה כמוצע בנספח הבינוי.

## 5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צידי- צידי- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לידום נט)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
			מותרת	מותרת לכניסה לקופעת						שטחי בניה	שטחי בניה לקופעת	מתחת לכניסה לקופעת				עיקרי	שדות
אחורי	שמאלי	כמסומן בתשריט	6	6	17.85	14	6	40%	239	849.21	--	--	208.62	640.59	353	1	מגורים ג

• מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס ה-0.00 שהוא 797.30 אבסולוטי.

- גובה הבניי המקסימלי הינו 17.85 מ'. מעבר לגובה זה יותרו מעקה תקני/מבנה מנימלי של ח. מדדנות ומעלית בלבד.
- שטחי הבניה לעיל הינם שטחים מירביים וכוללים את כל שטחי השירות לרבות ממ"דים.

03/10/2011

עמוד 10 מתוך 17

**6. הוראות נוספות****6.1 תמ"א 38**

- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י, 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני ריעדות אדמה, על פי דרישות ת"י, 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. 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.
  2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח 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).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.2 סטייה ניכרת:**

1. א. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
2. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
3. ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
4. ד. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 הינם מחייבים. שינוי בשטחי הבנייה יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע ל.ר****7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7.10.11	גילה אלישר		50193515	גילה אלישר סטוקלוסקי	מגיש התוכנית
7.10.11	אלישר		069757842	אלישר זכריה	בעלי עניין בקרקע
6.10.2011	אלישר אמיר		23634132	אלישר אמיר	
6.10.2011	אלישר דוד		024659799	אלישר דוד	
5.10.2011	קאיה מנחם		0000948323	קאיה מנחם	
			6827059	גדעון יגר אדריכל ומתכנן ערים	עורך התוכנית

