

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11947 א'

שם תוכנית: הרחבות דיור ברח' פתח תקווה 33, רוממה, ירושלים.

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית	ועדה מקומית
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים - מחוז ירושלים          הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>06.08.12</u>          לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>בזית גליל</u>          תאריך ועדה מחוזית הוועדה המחוזית</p>	
ועדה מקומית	ועדה מחוזית
חותמת מוסד התכנון והתימת בעל התפקיד	חותמת מוסד התכנון והתימת בעל התפקיד

**דברי הסבר לתוכנית****1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

הבנין נבנה ב-1986 יחד עם עוד שני בנינים זהים במיתחם אחד. בבנין הסמוך ( פי"ת 31 ) נבנו תוספות עפ"י תב"ע שאושרה לפני שנים אחדות. בבנין 33, הוגשה תב"ע שמספרה 11947 אך זו לא אושרה ע"י הועדה המחוזית. התב"ע הנוכחית מתיחסת להערות הועדה המחוזית, ותיקנה את כל אשר לא היה מקובל בתב"ע הקודמת. התב"ע מציעה הרחבות לכל דירות הבנין.

**2. רקע תכנוני לתכנית**

-ראה לעיל-

**3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

בבנין יש מספר עבירות בניה(בעיקר סגירת מרפסות) חלקן מסומנות להריסה וחלק מבקשת התכנית להכשיר במסגרת תב"ע זו. לפי מיטב ידיעתי אין הליכים משפטיים בגין בניה בלתי חוקית נגד אף אחד מדיירי הבנין.

הערה-כשחשבנו את שטח הבנין מצאנו אי התאמות בין שני ההיתרים הקודמים:

בהיתר המקורי של הבנין- המידות שחושבו לא היו תואמות למידות שהופיעו בתוכנית. ובהיתר השני לא חושבו כל המרפסות כך שלמעשה בחישוב החדש שלנו חישבנו את הקיים עם שינוי קל מההיתרים הקודמים. (מצ"ב טבלה)

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת דיור ברח' פתח תקווה 33, רוממה, ירושלים.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

11947 א'

מספר התוכנית

1.474 (חלק מחלקה)

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

05-07-2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

כ

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

ליך

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 קואורדינטה Y	ירושלים 219680 633618
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	בין הרחובות : פתח תקווה לרח' הרב זלמן סורוצקין. ירושלים
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רוממה פתח תקווה 33

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30236	מוסדר	חלק מהגוש	-----	97

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל.ר	

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט 16.7.59
8102	ביטול	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 8102 (לרבות השינויים לה) ממשיכים לחול.	י.פ. 4317	7 יולי 1995
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	שנה עברית: כ"א טבת תשס"ד שנה לועזית 15.01.2004
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות למעט המירווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש. שאר הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן תשנ"ו שנה לועזית 22/3/1996

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל דן ברלב	05-07-2012	לר	15	לר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל דן ברלב	05-07-2012	1	לר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל דן ברלב	05-07-2012	1	לר	1:100	מחייב חלקית	נספח בינוי

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

\* מחייב לענין גובה, קווי בנין, מס' יח"ד.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	שם האגיד / שם	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30236/97				02-5372884	כתובת פ"ת 33- רוממה, ירושלים.					057888224	לוריא אריה	ל"ר

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	שם האגיד / שם	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
											ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	שם האגיד / שם	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				58295544		רשות הפיתוח	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				59819904		קרשינסקי שלמה דוד וסימה	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				051897932		אורניד חנוך וחיה	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				054339692		ביכלר מורדכי	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				057359952		וחנה	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				155597628		פוגס רחל	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				0058665		ושמחה מאיר	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				054312509		ברוכשטט יוסף	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				054980578		רבית שבע	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				7000110919		רנד שלמה	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				700953576		ורבקה	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				209095213		פוסטן אלעזר	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				155317728		וחנה	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				057888224		לוריא אריה	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				058354366		ואסתר מלכה	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				016433559		גדור חיים	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				016433567		ויזוננה	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				05677830		פינטר מאיר	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				535048003		וחנה	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				068978089		פרידמן אהרון	
				פ"ת 33-רוממה, ירושלים.				056020654		וחיה שרה	

05/07/2012

עמוד 7 מתוך 15

								015331127	ולמן חיים
								015331135	אברהם ודינה
								20001150	קראוס גולדה
									ברכה

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	אדריכל
dnbarlev@netvision.net.il	5002252	0527634224	5002299	אהלי יוסף 20 י-ם	ל.ר.	ל.ר.	10476	0767105-0	זן בלבל		אדריכל M.ARCH
eliedrey@netvision.net.il	6482270	0524317904	6795759	האומן 18 ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	407	0879393	אליהו אדרעי	מודד מוסמך	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
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**

הרחבת דיור לבנין מגורים והגדלת שטח מחסנים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע ממגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בנייה בעמודות בכל הקומות, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.
- קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת מחסנים קיימת במפלס -8.50.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 4540.52 מ"ר) מתוכם 3844.27 מ"ר שטחים עיקריים ו- 696.25 מ"ר שטחי שירות).

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.474 דונם.
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
היתר בניהבתיק רישוי 85/394 ו-85/394.1 ועפ"י חישוב מחודש- נמצאו טעויות בסיכומים		3844.27	+ 1293.31	*2550.96	מ"ר	מגורים ג'
		24	----	24	מס' יחיד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים - ג	300	ל.ר

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 ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות התוכנית
	תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: מפלס 6.00 -, מפלס 3.00 -, מפלס 0.00 +, מפלס 3.00 +, מפלס 6.00 +, מפלס 9.00 +, מפלס 12.00 + חלקי, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למסומן בקו אדום בנספח בינוי. תוספת מחסנים בקומות מחסנים קיימת במפלס -8.50, בהתאם למסומן בקו אדום בנספח הבינוי.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בשטח:
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל

		<p>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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
ג.	<b>פסולת בנין:</b>	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ד.	<b>עיצוב אדריכלי:</b>	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה.	<b>חניה:</b>	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ו.	<b>היטל השבחה</b>	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.          ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ז.	<b>חומרי בניה:</b>	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ח.	<b>קולטי שמש על הגג:</b>	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.          ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
ט.	<b>סטיה ניכרת</b>	<p>כל הסעיפים דלקמן מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002:</p> <p>א. מספר הקומות המיירבי כמצוין בנספח מס' 1.          ב. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבנין המפורטים בתשריט.          ג. מספר יחידות הדיור המירבי.          ד. שלבי הביצוע – כמפורט בסעיף 7.1 בהוראות התכנית.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה *** (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	אחורי							מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי			
			3	5	15.00	47	16	24	308	4540.52	696.25	1074.95	1474	300	מגורים ג'
											-----	2769.82			

הערות לטבלה:

\* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

\*\*\* מעל גובה זה תותר בנית מעקה וקומה טכנית מצומצמת בלבד.

**6. הוראות נוספות****6.1 תמ"א 34 - מי נגר עילי.****חלחול מי נגר**

יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקעי בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).

**6.2 תמ"א 38-חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה**

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

- א. 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.
  - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספת א' "לחוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 אמצעים 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 הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

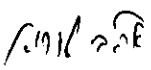
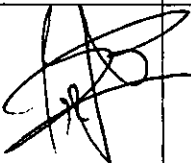
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

שלבי הביצוע בתוכנית זו יהיו בהינף אחד בלבד לכל חזית.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו-10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
25.7.12			057888224	לוריא אריה	
				רשות הפיתוח	בעלי עניין בקרע
			58295544 59819904	קרשינסקי שלמה וסימה	
			051897932 054339692	ארנרייך חנוך וחיה	
			56405426 057359952	ביכלר מרדכי וחנה	
			דרכון-155597628 0058665	פורגס רתל ושמחה מאיר	
			054312509 054980578	ברוכשטט יוסף ובת שבע	
			דרכון-7000110919 700953576	רנד שלמה ורבקה	
			דרכון-209095213 דרכון-155317728	פוסטן אלעזר וחנה	
			057888224 058354366	לוריא אריה ואסתר מלכה	
			016433559 016433567	גרונר חיים ויונינה	
			05677830 דרכון-535048003	פינטר מאיר וחנה	
			068978089 056020654	פרידמן אהרון וחיה שרה	
			015331127 015331135	וולמן חיים אברהם ודינה	
			20001150	קראוס גולדה ברכה	
ה' אב תש"פ 24 2012		10476	00767105-0	דן ברלב	עורך התכנית

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			לי"ר

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחלת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.