

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965


הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9035 א'

תוספות בניה, רח' המון 3, רוממה ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: 19/11/06 לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: 19/11/06 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת בנייה לבית מגורים, הנמצא ברח' המון מס' 3, בשכונת רוממה, ירושלים.

תאור המבנה:

בית מגורים בן שלוש קומות, מעל קומת מרתף, המשמשת כקומת שרות.

המבנה מיועד לשימור.

התכנית התקפה במגרש היא תכנית מס' מק/9035.

מהות הבקשה כוללת הרחבה של המחסנים הקיימים בקומת המרתף בבניין.

הגדלת המרתף כולה בתחום הקונטור של הבניין הקיים.

מספר תיק בנייה : 577.1/04

אין הליכים משפטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספות בניה, רח' המון 3, רוממה ירושלים
	מספר התוכנית	9035 א'
1.2 שטח התוכנית		683 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	מתן תוקף
	תאריך עדכון המהדורה	29.12.2011
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית 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	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה X	219,465
	קואורדינטה Y	633,100
1.5.2 תיאור מקום		בניין מגורים במערב ירושלים
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	המון
	מספר בית	3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30075	מוסדר	חלק מהגוש	17	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 - תכנית המתאר של ירושלים	שינוי	תכנית מבטלת את תכנית המתאר לירושלים.		
2267	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2267.	3214	21.06.1985
3423	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, יתר ההוראות בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית 3432 ממשיכות לחול.	3717	19.04.1991
מק/9035	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית מק/9035.	5366	10.02.2005
5166ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	6052	21.01.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	01.12.2011	-	12	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	01.12.2011	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	01.12.2011	1	-	1:100	מנחה *	נספח בניוי ופיתוח

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

* נספח הבנוי הינו מנחה למעט גובה הבניין, ומס' יח"ד, וקווי הבניין אשר לגביהם הוא מחייב.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-5829295	סנהדריה מורחבת 4/110, ירושלים			-	01194824-7	משה קריגור	-
				02-5829295	סנהדריה מורחבת 4/110, ירושלים			-	05914849-4	בתיה קריגור	-

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים (תת חלקה 1)
			02-5829296	רח' שרי ישראל 4, ירושלים			151754129 דרכון:	ליאון קריגור		בעלים
			02-5829295	סנהדריה מורחבת 4/110, ירושלים			153247018 דרכון:	פלורנס קריגור		(תת חלקה 2)
							01194824-7	משה קריגור		
							05914849-4	בתיה קריגור		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Yadidyal@zahav.net.il	02-6765487		02-6760652	רח' הצפורן 1, ירושלים			73487	57262982	ענבר אלי	אדריכל
Yadidyal@zahav.net.il	02-6765487	052-6760652	02-6760652	רח' הצפורן 1, ירושלים				7389363-8	ידידיה דוידאן	הנדסאי אדריכלות
	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68, גבעת שאול, ירושלים			502		ראובן אלסטר	מודד מוסמך

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
לא רלבנטי	

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 מחסנים בקומת מרתף קיימת של מבנה לשימור, ללא פגיעה במראה החיצוני של המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שנוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב' בהתאם להגדרות החדשות במבא"ת.
- ב. קביעת בינוי להרחבת מחסנים בקומת מרתף קיימת במפלס 2.80- בתחום קונטור הבניין, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הגדלת שטחי הבניה לשרות בקומת מרתף. סה"כ : מ- 69.00 מ"ר קיימים ל-174.46 מ"ר. השטחים העקריים נותרים ללא שינוי ל-522.00 מ"ר. סה"כ שטחי בנייה 711.46 מ"ר.
- ד. קביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ה. קביעת הוראות לשימור.
- ו. קביעת הוראות עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.683
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	522.0		-	522.0	מ"ר	מגורים ב'
	2		-	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	017	

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

שם ייעוד : אזור מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א.
הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית מס' 2267 לגבי אזור מגורים 2 ובתכנית מס' 9035 לגבי אזור מגורים 2 – אזור לשימור, בשינויים המחוייבים הנובעים מהוראות תכנית זו, ע"פ המפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה שבסעיף 5.	
תנאים למתן היתר בניה	ב.
א. תאום עם מהנדס העיר ורכזת הועדה לשימור בעיריית ירושלים וקבלת אישורם לנושאים של תכנון הבינוי והעיצוב האדריכלי של הבניין, לרבות אופיים וגודלם של הפתחים, רמת פירוט הבינוי בהיתר הבנייה, סוג האבן והגוון שלה, סוג הסיתות, הטיפול בגדרות ובשערים וכו'.	
ב. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון. פטור ינתן באם ימצא שהמקלטים הקיימים תקינים לפי תקנות הג"א.	
ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה סילוק פסולת ו/או חומרי בניה משטח המגרש ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו. שיקום כבישים/מדרכות שיפגעו בזמן הבנייה. להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש הבקשה להיתר ערבות כספית בגובה שיקבע ע"י גזברות העירייה והאגף לשיפור פני העיר.	

	הוראות לשימור	<p>ג. הבניין הקיים בשטח התכנית הוא בניין המיועד לשימור ע"פ תכנית מס' 3423 וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט בנספח הבנוי, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים, ריצופים, מעקות, רעפים, אלמנטים של בטון יצוק, עבודות אבן של פינות ופתחים וכדומה.</p> <p>ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט השינויים בקומת המרתף, כפי שמופיעים בנספח הבינוי. בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכר בתחום השימור.</p> <p>ד. יותרו שינויים פנימיים בבניין, במידה ואינם פוגעים בצורתו החיצונית ובמידה ואינם משנים את אופי האתר לשימור.</p> <p>ה. תנאי למתן תוקף לתכנית הינו צביעת מעקות מרפסות המבנה באופן שלא יבלוט על רקע הבינוי ושלא יפגע בחזות המבנה לשימור בתיאום עם לשכת התכנון.</p>
ד.	מי נגר	בתכנית יוותר שטח להחדרת מי נגר בהיקף של 20% משטח התכנית. השטח החדיר למי נגר, שיהיה מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ, וחלוקי נחל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל						סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
0	6	0	1	3	+10.37	3	2	38.50%	103.29	711.46	174.16	15.00	522.00	683	017	מגורים ב'

* התכנית מוסיפה שטח שרות בלבד בהיקף של 183.50 מ"ר.

לא יותר ניוד בין שטחי הבניה מעל לכניסה הקובעת (שהינה 0.00 = 829.92) לשטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה 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 תמ"א 38

- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק הבמנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזורם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - 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).
 - 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.
 - הבדיקה תעשה ע"י מהנדס מבנים היסטוריים על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ שימור של העיריה.
- במידת הצורך יוחלט על שיטת חיזוק המבנה תוך המנעות מפגיעה בחזית החיצונית של המבנה ופגיעה מינמלית בחללי הפנים של המבנה.

6.3 סטייה ניכרת.

- ההוראות לעניין בניינים לשימור, שנקבעו בתכנית זו הינם הוראות מחייבות. וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת) התשס"ב 2002.
- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- לא תותר כל תוספת יח"ד בגין הבנייה המוצעת בתכנית זו, וכל תוספת של יח"ד, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.4 שמירה על עצים בוגרים – עצים לעקירה/שימור/העתקה:	
א.	כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
ב.	העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
ג.	העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
ד.	העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7/12/11	א. ק. סיני		011948247	משה קריגר	מגישי התכנית
7/12/11	ד. ק.		059148494	בתיה קריגר	
				לא רלבנטי	יזם במועל (אם רלבנטי)
			מס' דרכון: 151754129	ליאון קריגר	בעלי עניין בקרקע
			מס' דרכון: 153247018	פלורנס קריגר	
7/12/11	א. ק. סיני		011948247	משה קריגר	
7/12/11	ד. ק.		059148494	בתיה קריגר	
			73893638	יזידיה דוידאן	עורכי התכנית
8/12/11	ענבר אלי 73487		5726982	ענבר אלי	