

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

מס' תכנית 13159
 תאריך 21-05-2015
 מנהל תכנון ובינוי י"מ

תוכנית מס' 13159

הרחבות דזור על הגג ברח' מנחם משיב 3, רוממה, ירושלים.

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית (כאשר התוכנית בסמכות ועדה מחוזית יש להחתים בחותמת יהומלצה להפקדה)
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם
<p>חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים חותמת הועדה המקומית לאשר את התכנית</p> <p>חותמת: א. א. א. תפקיד: יו"ר הוועדה המחוזית</p>	חותמת הועדה המחוזית
<p>חותמת: א. א. א. תפקיד: יו"ר הוועדה המחוזית</p>	רישמו שם ותפקיד החותם
<p>תאריך: 21-05-2015 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	רישמו שם ותפקיד החותם
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת : תוספת קומה על הגג על מנת לאפשר הרחבות דיור לקומה מתחתיה – בתכנית מוצעת הרחבה לדירות העליונות בלבד, מדובר בישות נפרדת מהדירות האחרות.

יש מהדיירים שלא היו מעוניינים בהרחבה.

שמירה על צורה ומבנה התכנוני של הבניינים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	תוספת בנייה על גג רח' מנחם משיב 3
1.2	שטח התכנית	3,080 דונם
1.3	מהדורות	שלב • מתן תוקף
		מספר מהדורה 1
		תאריך 04.01.15
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית.
		סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית • ועדה מחוזית
	אופי התכנית	• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה מערב מזרח – X	219.550
		קואורדינטה דרום צפון – Y	634.050
	1.5.2 תאור מקום	בית מגורים בשכונת מגורים, שכונה : סורוצקין ירושלים.	
	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים
		שכונה	רוממה, ק.צאנז
		רחוב	מנחם משיב
		מספר בית	3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30298	• מוסדר (רשום)	• חלק מהגוש	7	–
אין גושים וחלקות בתחום התכנית				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש)	מספר מגרש
1761ב	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית 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	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
1761ב'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1761ב' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1761ב' ממשיכות לחול.	י.פ. 2785	שנה עברית ט שבט התשמ"ב שנה לועזית 02.02.82
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה הוראות תוכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	5264	שנה לועזית 15.01.04
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	54393	שנה לועזית 06.04.1996

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	נחמן כהן ג.אולשטיין	04.01.15	לא רלוונטי	18	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	נחמן כהן ג.אולשטיין	04.01.15	1	לא רלוונטי	1: 250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	נחמן כהן ג.אולשטיין	04.01.15	1	לא רלוונטי	1: 100	• מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית 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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* שם רשות / מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
—	—	—	5386602	רח' מנחם משיב 3 י-ם	—	—	067472811	שוחט שלמה	—	מגיש התכנית

בעלי עניין בקרקע

1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
	5318706		5318888	רח' יפו 216 שערי העיר י-ם		---		מנהל מקרקעי ישראל		בעלים
				רח' מנחם משיב 3 י-ם				הרשקוביץ בנימין גרוזובסקי אליעזר גרוזובסקי גיטל סיידר בנימין רוניק רעות רוניק ליאון וינברגר שמואל וינברגר רחל דוויס שלמה שטרלינג דוד שטרלינג הלן נויגרשל מקס נויגרשל שפע קלאר משה קלאר אסתר זינגר ראובן זינגר חנה הורוביץ פנחס ברייש אהרן ברייש יוכבד הולנדר סטפן הולנדר קרן שרה קרניאול איזאק קרניאול חיה שוחט שלמה שוחט שושנה טולדנו יהושע טולדנו אליס רבינוביץ יעקב רבינוביץ סוניה איטצינגער יצחק איטצינגער פייגה		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	
gitaolshtein@gmail.com	026513396	0522887749	026511019 029973169	גבעת שאול 24 י-ם		37864 ה' 021140	053931184 014678767	גיטה אולשטיין נחמן כהן	האדריכל אדריכל	• אדריכל/ הנדסאי/ מתכנן
LEVYMEIR@NETVISION.NET.IL			025816818	פארק סנטר חר חוצבים ירושלים				מאיר לוי	מודד	• מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ד.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבות יח"ד לקומה אחרונה ברח' מנחם משיב 3

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
א. קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-5423 מ"ר (מתוכם 4349 מ"ר שטחים עיקריים ו-1074 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-8 קומות ל-9 קומות מעל מפלס -9.97.
- 2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ להעתקה/ לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית –		3,080 דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר לפי ת.ב.ע 1761 ב בתוספת שינוי שיטת החישוב		4349	+ 367	3982	מ"ר	מגורים ג
		27	0	27	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
עץ לעקירה/ להעתקה/ לשימור	1	אזור מגורים ג

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2

הוראות

- א. תותר תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ב. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.
- ג. קווי הבניין המרביים לתוספת קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. מספר יחידות הדיור המרבי יהיה 27 יחידות דיור.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
- ז. הבניה תבוצע באבן מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. 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.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ט. 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.

י. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

יא. עצים לשימור :

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

יג. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות 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' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

3. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל שינוי שלהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה סטייה ניכרת, התשס"ב, 2002.

יד. חיזוק מבנים – תמ"א 38

תנאי למתן היתר בנייה יהא 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 המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צידי שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט				3	6	*** מפלס א 14.90 (767.84) מפלס ב 16.39 (769.33)	9	27	23%	176%	5423	796	1427	278	2922	3080	1	מגורים ב

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 מרתבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

** הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.
מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא +0.00 כמצויין בנספח מס' 1.

*** מעל גובה זה תותר מעקה תקני וקומה טכנית מצומצמת.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע*

התוספת על הגג תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית לתוספת על הגג כ-10 שנים מקבלת אישור התכנית.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19.05.15	ג'ר. ב		067472811	שוחט שלמה	מגיש התכנית
			7140782550 016430126 055315311 01225422 7651494048 7094646283 054166921 013695937 7428550009 7102131529 71332124 717558102 76959168533 7207843071 302976469 052601549 053617270 7701523966 72427559 72289197 7710097898 7710790716 70307063 70293617 067472811 056689300 069252898 013554415 057726366 015435282 01517217-4 05216149-4	מנהל מקרקעי ישראל הרשקוביץ בינימין גרוזובסקי אליעזר גרוזובסקי גיטל סיידר בנימין רוניק רעות רוניק ליאון וינברגר שמואל וינברגר רחל דוויס שלמה שטרלינג דוד שטרלינג הלן נויגרשל מקס נויגרשל שפע קלאר משה קלאר אסתר זינגר ראובן זינגר חנה הורוביץ פנחס ברייש אהרן ברייש יוכבד הולנדר סטפן הולנדר קרן שרה קרניאול איזאק קרניאול חיה שוחט שלמה שוחט שושנה טולדנו יהושע טולדנו אליס רבינוביץ יעקב רבינוביץ סוניה איטצינגער יצחק איטצינגער פייגה	בעלי עניין בקרקע
20.5.15	נחמן כהן אדווינג מ.ר. 0021140		14678767 53931184	נחמן כהן גיטה אולשטיין	עורך התכנית