

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0154815

תוספת קומה לבניין מגורים קיים, רח' אהליאב 32, רוממה

ירושלים

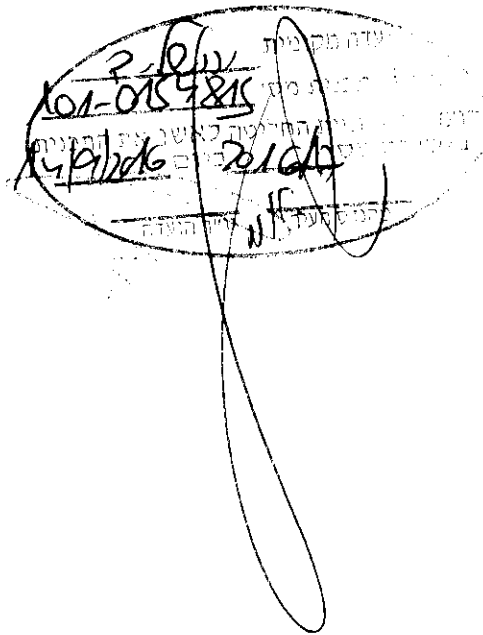
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית:  
התכנית המוגשת נמצאת ברח אהליאב, בשכונת רוממה, במתחם בו קיים בניין מגורים.

מטרות התכנית:  
לאחר ביצוע הפרוייקט עפ"י התב"ע המאושרת נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות בשטח של 67 מ"ר עיקרי מעל ה-0.00+.  
לצורך מימוש זכויות אלו, נדרש שינוי בגובה המבנה.  
לפיכך מטרות התכנית הן:  
תוספת קומת מגורים בבניין, ותוספת גובה בהתאם.  
קביעת בינוי לתוספת קומה על גג הבניין הקיים עבור יחידת דיור חדשה.

רקע תכנוני לתכנית:  
בתחום המגרש חלה תכנית 11445 המייעדת את השטח למגורים והיתר בניה מאושר מספר 06/29.2

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:  
מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בגג עפ"י נסח טאבו

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת קומה לבניין מגורים קיים, רח' אהליאב 32, רוממה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
101-0154815	מספר התכנית		
0.661 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
5 א62 (א) סעיף קטן 4א, א62 (א) סעיף קטן 5	לפי סעיף בחוק		
תכנית 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 התכנית**

1.5.1 נחנים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219500 קואורדינאטה X

633375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית המוגשת נמצאת ברח' אהליאב 32 בשכונת רוממה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והנזיקות לטובם הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבין חלק התכנית

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30236	מוסדר	חלק	136	32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
11445	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 11445 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 11445 ממשיכות לחול.	5822	3536	23/06/2008
6086	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 6086 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6086 ממשיכות לחול.	4986	2689	17/05/2001
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 62, תכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1586	16/07/1959

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלי רכס			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלי רכס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		03/01/2017	אלי רכס	09/01/2017	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		03/01/2017	מחמוד מחמיד	09/01/2017		לא

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 על התשריטים

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

**1.8.1 מניש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מיופה כח	פרטי	עו"ד אורי לומברוזו			ירושלים	אברבנאל	21	02-5669629		lombrozo@ netvision.ne t.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אפרים אסף			ירושלים	אהליאב	32	02-5669629		
בעלים	רחל אסף			ירושלים	אהליאב	32	02-5669629		
בעלים	הרולד (יצחק צבי) דויטש			ירושלים	אהליאב	32	02-5669629		
בעלים	מרים דויטש			ירושלים	אהליאב	32	02-5669629		
בעלים	נחמה דויטש			ירושלים	אהליאב	32	02-5669629		
בעלים	שמעון דויטש			ירושלים	אהליאב		02-5669629		
בעלים	אשר הורוביץ			ירושלים	אהליאב	32	02-5669629		
בעלים	חנה הורוביץ			ירושלים	אהליאב	32	02-5669629		
בעלים	אהרון לעבל			ירושלים	אהליאב	32	02-5669629		
בעלים	מלכה לעבל			ירושלים	אהליאב	32	02-5669629		
בעלים	אליעזר חיים ניימן			ירושלים	אהליאב	32	02-5669629		
בעלים	הינדה דבורה ניימן			ירושלים	אהליאב	32	02-5669629		
בעלים	משה יהודה פינקלשטיין			ירושלים	אהליאב	32	02-5669629		
בעלים	אליהו קליין			ירושלים	אהליאב	32	02-5015888		eli@aka-nadlan.co.il

תכנית מס': 101-0154815 - שם התכנית: תוספת קומה לבניין מגורים קיים, רח' אהליאב 32, רוממה

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלישבע קליין			ירושלים	אהליאב	32	02-5015888		eli@aka-nadlan.co.il
בעלים	מרדכי צבי רפפורט			ירושלים	אהליאב	32	02-5669629		
בעלים	שפרה רפפורט			ירושלים	אהליאב	32	02-5669629		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי רכס	21848	אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	האומן	9	02-6790144	02-6789818	office@rechs.org.il
	מודד	מחמוד מחמיד	882		ירושלים	המ"ג	30	054-5953000	02-5370233	



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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**

תוספת קומה עליונה ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח, רח' אהליאב 32, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם חלוקה חדשה של יח"ד המאושרות בשטח.
- ב. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
- ג. הגדלת מסי קומות מרבי מ-6 קומות ל-7 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- ד. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	0.661
------------------	-------

השרות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מספרים	מספרי				
		10		10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		1,154		1,154	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
4	מגורים ד'
1	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
87.52	578.73	מגורים ד'
12.48	82.54	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>661.27</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
87.52	578.73	מגורים ד'
12.48	82.54	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>661.27</b>	<b>סה"כ</b>

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

שטח במ"ר	סוג ישות
74.13	מבנה להריסה

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. תותר תוספת קומה על גג הבניין במפלס +18.90 כמפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1)</p> <p>2. מס' יח"ד המירבי בבניין יהיה 10 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד המירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין לתוספת הקומה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. כל שאר קווי הבניין שאושרו בתכנית מס' 11445 נשארים בעינם ללא שינוי.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדרות, המדרגות ומשטחי ההליכה ביניהם, שבתחום השטח הציבורי הפתוח שבתכנית והמסומנים בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה, ע"י מגיש הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה לתוספת הקומה כאמור. מודגש בזאת כי לא ינתן היתר בניה לתוספת הקומה כאמור, אלא לאחר השלמת ביצוע ההריסה כאמור ולאחר ביצוע פיתוח שטח במקום חלקי המבנה שיהרסו באופן שיהווה המשך והשלמה לפיתוח השטח הפתוח הציבורי הגובל בתכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים.</p> <p>לא מאושר גישה מהשטח הפתוח הציבורי שבתכנית לבניין המגורים שבתכנית.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון</p>

4.1	<b>מגורים ד'</b>
	התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח מס' 1 בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 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.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאבזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהיו מילוי אחר ההוראות בסעיף 4.1.2 ט' (רישום הערת אזהרה).</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>כל יתר הוראות תכנית מס' 11445 שלא שונו במפורש בתכנית זו, תכנית מס' מק/154815 ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	כמאושר בתכנית 6086
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. כמאושר בתכנית 6086</p> <p>2. ראה סעיף 4.1.2 ג' לעיל</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(2)	(2)	(2)	(2)	7	23.25 (1)	10	45	430		430	1154	578	4	מגורים ד'	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) לא כולל מעקה. מעל מפלס זה תותר בניית מעקה לפי תקן..

(2) לפי המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי

## 8. חתימות

<b>שם:</b> עו"ד אורי לומברוזו שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> אפרים אסף שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> רחל אסף שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> הרולד (יצחק צבי) דויטש שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> מרים דויטש שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> נחמה דויטש שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> שמעון דויטש שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> אשר הורוביץ שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> חנה הורוביץ שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> אהרון לעבל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> מלכה לעבל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> אליעזר חיים ניימן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> הינדה דבורה ניימן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> משה יהודה פינקלשטיין שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> אליהו קליין שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> אלישבע קליין שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> מרדכי צבי רפפורט שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> שפרה רפפורט שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> אלי רכס שם ומספר תאגיד: אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' האומן 7 ירושלים מיקוד 420 טל: 02-6790144 פקס: 02-6789818 ח.פ. 51361002