

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

15142

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0376129

מתחם אמקור-רוממה, תוספת קומה ויחידות דיור והגבהת חדרי המעליות.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס'
 101-0376129
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 0/9406
 תאריך: 10/9/16
 מהנדס העיר



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מעדכנת את תכנית מס' 5934 ב-3 פרמטרים בלבד:

1. תוספת של 3 יח"ד לתכנית
 2. תוספת קומה לבניין המזרחי מבין הארבעה והשוואתו ליתר הבניינים במתחם.
 3. הגבהת גובה מבנה הגג בכל הבניינים ב-1.30 מ' בכדי לאפשר מעליות חשמליות רגילות עם פיקוד שבת הלכתי.
- התכנית לא משנה דבר למעט שלושה פרמטרים אלו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם אמקור-רוממה, תוספת קומה ויחידות דיור והגבהת חדרי המעליות.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0376129	מספר התכנית	
5,084.700 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) סעיף קטן 8	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 מוניס כללים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219175 קואורדינאטה X

633350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות מתכנית התלייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 מנובות שבחן תלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אהליאב		

שכונה

1.5.5 מונים חלקות מתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30235	מוסדר	חלק	294-295	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מונים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מונים / מני שטח מתכנית קודמת שלא נרשמו חלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון נבילים מתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכנית ממשלית קודמת

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/05/2010	3049	6091	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5934 בנושאים המפורטים בתכנית זו- כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5934 ממשיכות לחול ללא שינוי	שינוי	5934

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמציה אהרנסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמציה אהרנסון		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספת הבינוי הינו מנחה אך מחייב לעניין קווי בניין מירביים, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי ומס' יח' דיור מירבי.	18/09/2016	אמציה אהרנסון	18/09/2016		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		18/09/2016	ראובן אלסטר	18/09/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר

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 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אק"ה רוממה עילית יזמות בע"מ	ירושלים	אהליאב	3	02-5018888	02-5375299	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אק"ה רוממה עילית יזמות בע"מ	ירושלים	אהליאב	3	02-5018888	02-5375299	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אק"ה רוממה עילית יזמות בע"מ	ירושלים	אהליאב	3	02-5018888	02-5375299	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0376129 - שם התכנית: מתחם אמקור-רוממה, תוספת קומה ויחידות דיור והגבהת חדרי המעליות.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמציה אהרנסון		אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן	ירושלים	בית"ר	2	02-6734494		office@aaron son-arc.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים		02-6522294		

1.9 הגדרות פורמיות

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. מטרות ותוכנית עיקרי תוכנית

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומה ויחידות דיור בבניין המזרחי והגבהת חדרי המעליות בכל המתחם, רוממה ירושלים.

2.2 עיקרי תוכנית התכנית

א. קביעת בינוי לתוספת קומה לבניין המזרחי במתחם הידוע כמתחם אמקור, לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי וללא הגדלה של שטחי הבניה המאושרים בשטח.

ב. הגבהת גובה הבניינים המאושר עפ"י תכנית 5934, ב-1.30 מ', בכדי לאפשר מעליות חשמליות עם פיקוד שבת הלכתי, בהתאם לנספח הבינוי.

ג. הגדלת מס' יח' הדיור המירבי מ-158 יח"ד ל-161 יח"ד.

ד. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

שטח התמלית ברוטו	5,084.7
------------------	---------

הערות	סה"כ מוצב בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר * מאושר*	מצב מאושר*	ערך	סוג מותן כמותי
	מבנים	מסמלי				
	161		+3	158	יח"ד	מגורים (יח"ד)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	295,294

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	295,294
קו בנין עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	294
קו בנין תחת/תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	295,294


3.2 טבלת שטחים

סוג מוצב		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5,084.7	100
סה"כ	5,084.7	100

3.3 ישויות מלינונוליות בתוכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר רגלי	888.46

4 יעדי קרקע ושימושים

	4.1 ייעוד עי"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
	שימושים	4.1.1
	תא שטח 294- מגורים, מסחר ושטחים לצרכי ציבור כמפורט בתכנית 5934. תא שטח 295- חניון תת קרקעי עבור תא שטח מס' 294 ושטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור מעל מפלס הקרקע.	
	הוראות	4.1.2
	הוראות בניוי א. תותר תוספת קומה בבניין המזרחי כך שישתווה בגובהו המרבי ליתר הבניינים בתא שטח מס' 294 לשם תוספת יח' דיור חדשות, הכל כמפורט בנספח מס' 1. ב. תותר הגבהתם של כל הבניינים שבתכנית ב-1.30 מ', לשם התקנת מעליות חשמליות עם פיקוד שבת הלכתי, כמפורט בנספח מס' 1. ג. תותר תוספת 3 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח' הדיור המירבי בתא שטח מס' 294 ל-161 יח"ד. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. ד. מודגש בזאת כי אין בשינוי הבינוי, כמפורט בסעיפים קטנים א' ו-ב' לעיל משום הגדלה של שטחי הבניה המאושרים ע"פ תכנית 5934.	א
	זיקת הנאה השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וחלות עליהם כל הוראות תכנית מס' 5934 לגבי שטחים עם זיקת הנאה.	ב
	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 5934, אשר לא שונו במפורש בתכנית מס' 376129, זו, לרבות הוראות בניוי ופתוח, שטחי בניה מרביים, תנאים למתן היתר בניה, שלבי ביצוע, תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, תנאים למתן היתרי אכלוס, שימושים, חניה, הוראות סטיה ניכרת וכדו'. ממשיכות לחול ללא שינוי.	ג

5. טבלת זכויות וחוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (3)	31.3 (2)	161	שטח
(4)	(4)	(4)	(4)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	4289.57	294	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
				(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	795.12	295	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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 וחוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמאושר בתכנית 5934.

(2) מעל גובה זה יותר מעקה בלבד.

(3) כמפורט בנספח הבינוי.

(4) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה	
<p>א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	כמאושר בהוראות תכנית מס' 5934

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך שבע שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 20/9/16</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>חתימה: אקה רוממה עילית יזמות בע"מ</p>	<p>514903160</p>	<p>שם ומספר תאגיד: אקה רוממה עילית יזמות בע"מ</p>	
<p>תאריך: 20/9/16</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם:</p>	<p>ז"ם</p>
<p>חתימה: אקה רוממה עילית יזמות בע"מ</p>	<p>514903160</p>	<p>שם ומספר תאגיד: אקה רוממה עילית יזמות בע"מ</p>	
<p>תאריך: 20/9/16</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>חתימה: אקה רוממה עילית יזמות בע"מ</p>	<p>514903160</p>	<p>שם ומספר תאגיד: אקה רוממה עילית יזמות בע"מ</p>	
<p>תאריך: 19/9/16</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם:</p>	<p>עורך</p>
<p>חתימה: אהרנסון</p>	<p>514903160</p>	<p>שם ומספר תאגיד: אמציה אהרנסון</p>	<p>חתימת</p>

אהרנסון
אמציה אהרנסון
אוריאל זמרתן עדים