

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0604801

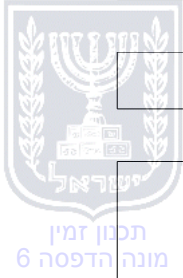
קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות ותוספת מחסנים ברח' האור 4, רוממה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הוגשה תכנית לחיזוק הבנין , להרחבות הדירות הקיימות ולתוספת קומה וחצי במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038.

מס' תיק רישוי : 2017/0298.00. התקבל היתר בניה.

עפ"י היתר הבניה, נוספו לבנין קומה רביעית וחצי קומה חמישית.

התכנית המוצעת משלימה את הקומה החמישית, ללא תוספת יחידות דיור וכן מציעה מרפסות זיז בקומות א' ב' ג' ו-ד'.

התכנית בסמכות מקומית, השטח הנוסף הוא במסגרת תוספת של 20% משטח החלקה, ועד 500 מ"ר עפ"י תיקון 101 לחוק.

התכנית מציעה תוספת שטחי מחסנים תת קרקעיים בשטח של 8% מהבניה המוצעת, כגודל השטח המותר למחסנים עפ"י תכנית המתאר 62, ואשר לא נוצלו עדיין בבנין.

החברה המגישה היא היזמית של התמ"א בבנין ויש לה הסכמים עם הדיירים בדבר התוספת המוצעת בתב"ע זוג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות ותוספת מחסנים ברח' האור 4, רוממה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0604801	מספר התכנית	
0.675 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	
א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4	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 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219425 קואורדינאטה X

633075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב האור 4 רוממה ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	האור	4	

רוממה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30075	מוסדר	חלק	13	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2017	3628	7655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10038. הוראות תכנית 10038 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10038
21/06/1985	101	3214	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2267 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2267 ממשיכות לחול.	שינוי	2267
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדוארד אימס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדוארד אימס		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין קוי בנין, מס' קומות, שטחי בניה, מס' יח"ד	17:14 17/07/2019	אדוארד אימס	17/07/2019	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא		17:17 17/07/2019	אדוארד אימס	17/07/2019	1	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
	אחר			י.ד. הדרים יזמות בניה ופרויקטים בע"מ	ירושלים	אהליאב	32			hadarim@h adarim38.co .il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אפרים אדלהייד			ירושלים	האור	4	02-5327389		
בעלים		נעה אדלהייד			ירושלים	האור	4	02-5327389		
בעלים		דבורה אוטמזגין			ירושלים	האור	4	02-5372101		
בעלים		דוד יוסף אוטמזגין			ירושלים	האור	4	02-5372101		
בעלים		טובה גורפין			ירושלים	האור	4	02-5380383		
בעלים		צבי גורפין			ירושלים	האור	4	02-5380383		
בעלים		משה יצחק גרפינקל			ירושלים	האור	4	02-5383486		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שרה לאה גרפינקל			ירושלים	האור	4	02-5383486		
בעלים		סיגלית דג'ורייב			ירושלים	האור	4	02-5384199		
בעלים		שלום כהן			ירושלים	האור	4	02-5327389		
בעלים		שרה כהן			ירושלים	האור	4	02-5327389		
בעלים		תהילה סמואל			ירושלים	האור	4	02-5384199		
בעלים		אליאור עבדן			ירושלים	האור	4	02-5384199		
בעלים		הודיה עבדן			ירושלים	האור	4	02-5384199		
בעלים		יאיר עבדן			ירושלים	האור	4	02-5384199		
בעלים		נתנאל עבדן			ירושלים	האור	4	02-5384199		
בעלים		עבישי יהושע עבדן			ירושלים	האור	4	02-5384199		
בעלים		שמואל עבדן			ירושלים	האור	4	02-5384199		
בעלים		אברהם אבא רייס			ירושלים	האור	4	02-5388895		
בעלים		מרים רייס (קאופמן)			ירושלים	האור	4	02-5388895		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי ענין שמס' הזהות לא מלא:

לוי עבוד יצחק מ.ז. 27741

לוי עבוד רחמים מ.ז. 196311

בקשי ציון יחזקאל מ.ז. 12104

ברימט רחל מ.ז. 27381

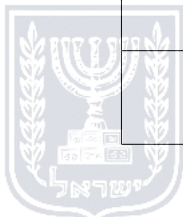
בעלי ענין ללא ת.ז. (עם דרכון):

נחמן מרק דרכון 463720618

ארץ ריטה מרלן דרכון 478304918



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רישוי	עורך ראשי	אדוארד אימס	78871	פרטי	ירושלים	אפרתה	15	02-5327389		panet@netvision.net.il
	הנדסאי	יצחק פנט	31565		ירושלים	מחניים	8			panet@017.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קביעת בינוי לשם הרחבות יח"ד קיימות ותוספת מחסנים ברח' האור 4 רוממה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב.

2. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות א', ב', ג' והשלמת קומה ד' לשם הרחבת יח"ד מאושרות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

3. תוספת בניה על גג הבנין לשם הגבהת חדר המדרגות לשם מתן אפשרות ליציאה לגג, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

4. קביעת בינוי לתוספת מחסנים תת קרקעיים.

5. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח.

6. קביעת קווי בנין לבניה כאמור.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

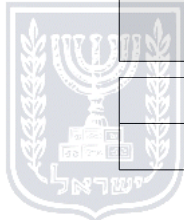


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	675	100
סה"כ	675	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	670.26	100
סה"כ	670.26	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. קביעת בינוי לתוספת מרפסות בקומה א' (מפלס +3.64) בקומה ב' (מפלס +6.78) ובקומה ג' (מפלס +9.97) והשלמת קומה ד' (מפלס +13.27) לשם הרחבת יח"ד מאושרות, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1. ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>2. תותר בניה על גג הבנין במפלס +16.92 לשם הגבהת חדר המדרגות ומתן פתרון ליציאה לגג הבנין וגם לדיירי הקומה העליונה, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>3. קביעת בינוי לתוספת מחסנים בתת הקרקע (מפלס -1.91) בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניה מירביים.</p> <p>ג. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 14 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך נחניה, מערך הפריקה והטעינה והסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות 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>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחל אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביתוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים: 4.1.2 א' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ו' (העתקת מתקנים על הגג), 4.1.2 ב' (חניה).</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 5	(1)	14	47	264	1786.49	142.8		263.66	1380.03	675	1	מגורים ב'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
109.66	(2)	1	מגורים ב'

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) בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 ההשבחה 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 מעל הקרקע תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

