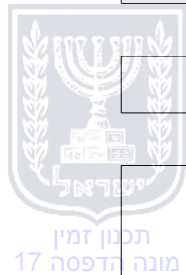


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1035492

תוספת קומות עבור הרחבת יח"ד ברחוב יוסף גבאי 9-5, שכונת רוממה



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005192908/310>

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה - מדובר בבניין על חלקה 4 בגוש 30234 - רח' יוסף גבאי בשכונת רוממה, ירושלים, התכנית מתייחסת לבניינים 5-9 בלבד. הרחוב הגובל הינו פנים מאירות.

התב"ע התקפה הינה 3040 ייעוד החלקה הוא איזור מגורים 5 - ב'. בבניין קיימות היום קומת מרתף, קומת קרקע וקומה אחת מעל מפלס הקרקע. התוכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות, שינויים פנימיים ותוספת קומות.

רקע תכנוני לתכנית - היתר מס': 1984/0031 - היתר מקורי לבנין משנת 1984.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל - הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות עבור הרחבת יח"ד ברחוב יוסף גבאי 9-5,

שכונת רוממה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1035492

מספר התכנית

0.865 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

|                     |                  |         |
|---------------------|------------------|---------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
|                     | קואורדינאטה X    | 219100  |
|                     | קואורדינאטה Y    | 633875  |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב    | רחוב          | מספר בית | כניסה |
|---------|---------------|----------|-------|
| ירושלים | הרב יוסף גבאי | 5        |       |
| ירושלים | הרב יוסף גבאי | 9        |       |
| ירושלים | הרב יוסף גבאי | 7        |       |

שכונה רוממה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30234    | מוסדר   | חלק           |                     | 4                 |

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 30/01/2000 |     | 2432                          | 4847                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית מק/5022/<br>א. הוראות תכנית מק/<br>5022/ א תחולנה על תכנית<br>זו.   | כפיפות  | מק/5022/א            |
| 25/02/1982 |     | 1079                          | 2790                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית 3040.<br>הוראות תכנית 3040 תחולנה<br>על תכנית זו.                   | כפיפות  | 3040                 |
| 21/01/2010 |     | 1593                          | 6052                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית 5166/ב.<br>הוראות תכנית 5166/ב<br>תחולנה על תכנית זו.               | כפיפות  | 5166/ב               |
| 16/07/1959 |     | 1586                          | 687                      | תכנית זו מחליפה את<br>הוראות תכנית 62 בתחומה.  | החלפה   | 62                   |
| 22/08/2017 |     | 8779                          | 7572                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית 101-<br>0361006. הוראות תכנית<br>101-0361006 תחולנה על<br>תכנית זו. | כפיפות  | 101-0361006          |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן                  |                |                   | אוריה שוחט  |             |                     |          | מחייב       | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | אוריה שוחט  |             | 1                   | 1: 500   | מחייב       | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 08: 31 13/04/2022 | אוריה שוחט  | 13/04/2022  |                     | 1: 100   | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח   |
| לא                  |                | 14: 23 10/10/2024 | יורם אלישיב | 01/02/2021  | 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/<br>תואר | סוג  | שם                     | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב             | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|----------------|------|------------------------|---------------|----------|---------|------------------|-----|-------------|-----|----------------------|
|                | פרטי | חיים ברונדר (1)        |               |          | ירושלים | הרב יוסף<br>גבאי | 5   | 073-7419330 |     | 7batsheva7@gmail.com |
|                | פרטי | מרים שולמית ברונדר (2) |               |          | ירושלים | הרב יוסף<br>גבאי | 5   | 073-7419330 |     | 7batsheva7@gmail.com |
|                | פרטי | גיטל פישר (3)          |               |          | ירושלים | הרב יוסף<br>גבאי | 7   | 073-7419330 |     | fchumie@gmail.com    |

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) הערה: מס' זהות עפ"י נסח טאבו: 1320914.  
 (2) הערה: מס' זהות עפ"י נסח טאבו: 1320915.  
 (3) הערה: מספר דרכון עפ"י נסח טאבו: H146099  
 מבקש זה הינו רשום בנסח הטאבו תחת יוסף גבאי 7 ויוסף גבאי 9.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב   | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|---------|--------|-----|-------------|-----|-------------------------|
|                | עורך ראשי | אוריה שוחט  | 101729        |          | ירושלים | אהליאב | 3   | 073-7419330 |     | office@ekarc.co.il      |
|                | מודד      | יורם אלישיב | 985           |          | ירושלים | הרכבים | 9   | 02-6793012  |     | office@elyas-hiv1.co.il |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 קומות עבור הרחבת יח"ד קיימות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות ותוספת קומות בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד         | תאי שטח   |                |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ב'    | 1         |                |
| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| להריסה       | מגורים ב' | 1              |
| קו בנין עילי | מגורים ב' | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 865.23    | 100          |
| סה"כ      | 865.23    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים ב'   |
| 4.1.1 | שימושים   |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>   |
| ב     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>כל תוספת יח"ד או פיצול יח"ד קיימות תהווה סטיה ניכרת.</p>  |
| ג     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>  |
| ד     | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>  |
| ה     | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.<br/>         ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.<br/>         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 הני"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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |               | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | שטחי בניה<br>(מ"ר)       |                         |                      |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום       | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |                      |
|-----------------------|------------|-------|----------------|---------------|---|--------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-----------------------|---------|--------|-----------|----------------------|
|                       | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני |   |              | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |                         | מעל הכניסה<br>הקובעת |       |                       |                       |         |        |           | סה"כ<br>שטחי<br>בניה |
|                       |            |       |                |               |   |              | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | שרות                 | עיקרי |                       |                       |         |        |           |                      |
| (2) 99                | (4)        | (4)   | (4)            | (4)           | 14.1  | 3            | 60                       | 240                     | 161                  | 1125  | 865.23<br>(1)         | יוסף<br>גבאי<br>5,7,9 | 1       | מגורים | מגורים ב' |                      |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח גבול התכנית.
- (2) עבור בניינים 5,7,9 בלבד.
- (3) +קומת יציאה למרפסת גג.
- (4) כמפורט בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות ו/או רישום

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

### 6.2 חיזוק מבנים, תמא / 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.  
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב     | התנייה                                |
|----------|--------------|---------------------------------------|
| 1        | שלביות ביצוע | הבניה תבוצע בהינף אחד לכל דירה בנפרד. |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17