

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1069848

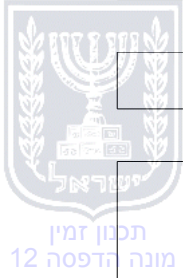
הרחבת יח"ד ותוספת מרפסות ברח' פתח תקווה 5-11, רוממה, ירושלים

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

תאור התכנית והרקע להגשתה מדובר בבניין על חלק מחלקה 87 בגוש 30236 רח' פתח תקווה 5-11, בשכונת רוממה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 9770 א' אשר אושרה בשנת 2012, וייעוד החלקה הוא מגורים ב'.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתר בניה מאושר מס' 17/267 לתוספות בניה עפ"י תמ"א 38 : תוספת לקומות הקיימות והוספת 2.5 קומות חדשות.

בבניין מאושרות 6 קומות מעל מפלס הכניסה ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה. התכנית המוצעת מציעה תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד המאושרות בהיתר בניה מס' 17/267 ותוספת מרפסות בכל חזיתות הבניין, תוך שינוי קווי הבניין לני"ל.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא מאושרת עפ"י תוכנית להיתר שהוגשה מכח הוראות תמ"א 38 ותב"ע 10038, אך עדיין לא בנויה בפועל.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות.

מגיש התוכנית הוא יזם התמ"א 38 לבניין אשר מכח התחייבותו לתת לכל יח"ד מרפסת סוכה, מגיש תוכנית זו. למגיש ייפוי כח תכנוני מטעם דיירי הבניין להגיש את התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד ותוספת מרפסות ברח' פתח תקווה 5-11,
רוממה, ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-1069848 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

2.701 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 219412
 קואורדינאטה Y 633505

1.5.2 תיאור מקום

רח' פתח תקווה 5,7,9,11 רוממה, ירושלים

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	פתח תקווה	11	
ירושלים	פתח תקווה	5	
ירושלים	פתח תקווה	9	
ירושלים	פתח תקווה	7	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30236	מוסדר	חלק		87

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

תאריך	פרק	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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	62
26/07/2012		5456	6450	תכנית זו מבטלת את תכנית א/9770	החלפה	א/9770



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 41 29/01/2023	אוריה שוחט	29/01/2023		1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 56 05/02/2023	אוריה שוחט	05/02/2023		1: 200	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עפ"י יפוי כח חברת מקסיקו ישראל		מקסיקו ישראל בע"מ	ירושלים	המרפא	8	073-7419330		345bait@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוחט	101729		ירושלים	שמואל הנגיד	19	073-7419330		345bait@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6483683	02-6413002	345bait@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

שינויים בבינוי שאושר בהיתר בניה עפ"י תמ"א 38 לבניין שברח' פתח תקווה 5,7,9,11 לשם הרחבת יח"ד בו, רוממה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים ב' למגורים ג'.

2.2.2 שינוי בינוי המאושר לבנין שברח' פתח תקווה 5,7,9,11 עפ"י היתר בניה מס' 17/267 (היתר עפ"י תמ"א 38) וקביעת בינוי חדש, בהתאם למפורט להלן:

א. שינוי התכנון הפנימי של הבינוי בקומות ד', ה', ו, שעפ"י היתר בניה מס' 17/267, וקביעת בינוי לתוספות בניה בקומות אלו לשם הרחבת יחידות הדיור המאושרות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספת מרפסות בכל קומות הבניין, בהתאם לנספח הבינוי.

ג. התרת שינויים בפיתוח השטח בחלקה הצפוני של התכנית, תוך הרחבת חצרות פרטיות של יחידות הדיור.

בקומת הקרקע, בהתאם לנספח הבינוי.

ד. קביעת בינוי להריסה ולבניה מחדש של גשרוני הכניסה הקיימים, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל-8157.06 מ"ר. מתוכם 6434.05 מ"ר שטחים עיקריים, ו-1723.01 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

2.2.6 קביעת הוראות בדבר שלבי הביצוע להקמת תוספות הבניה.

2.2.7 קביעת הוראות בגין חלקי מבנים להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור, לעקירה ולהעתקה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

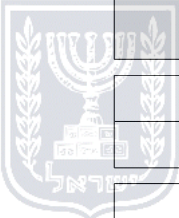
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,701	100
סה"כ	2,701	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,697.49	100
סה"כ	2,697.49	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. בשינוי לבינוי המאושר לבניין שברח' פתח תקוה 11,9,7,5 עפ"י היתר בניה מס' 17/267 (היתר עפ"י תמ"א 38), תותרנה תוספות בניה נוספות ושינויים בבינוי כמפורט להלן:</p> <p>א. יותרו שינויים בתכנון הפנימי של הבינוי בקומות ד', ה', ו' שבהיתר בניה מס' 17/267 ותותרנה תוספות בניה חדשות בקומות אלו, לשם הרחבת יחידות הדיור בקומות הללו, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. תותר תוספת מרפסות בכל קומות הבניין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ג. יותרו שינויים בפיתוח השטח בחלקה הצפוני של התכנית תוך הרחבת חצרות פרטיות של יחידות הדיור בקומת הקרקע, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ד. תותר הריסת גשרוני הכניסה הקיימים והקמתם מחדש, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. קווי הבניין המרביים לבניין שבתכנית ללא המרפסות, יהיו כמפורט בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>קווי הבניין המרביים למרפסות יהיו כמסומן בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום.</p> <p>קווי הבניין המרביים להקמת גשרוני הכניסה החדשים יהיו כמפורט בתשריט בקו שתי נקודות בצבע תכלת.</p> <p>3. מספר יח"ד המרבי יהא 64 יח"ד.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד מעבר למאושר בהיתר מס' 17/267, ובגין תוספות הבניה המבוקשות בתכנית זו, ותירשם ע"כ הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"ש מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. מספר הקומות המרבי, גובה הבניה המרבי ושטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 וכמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>5. תותר הגדלה של שטחי הבניה המרביים המאושרים עפ"י היתר בניה מס' 17/267 ב 499.79 מ"ר, כמפורט בנספח מס' 1, ובכפוף למותר עפ"י הוראות סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר יח"ד המרבי בתכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי וגובה הבניה המרבי הינם מחייבים וכל שינוי בהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>2. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלסי הקק"ט, כלפי הרחוב וכלפי חלקות סמוכות ו/או בנינים.</p> <p>3. המרחק בין המרפסת לא יפחת מ-1.0 מ'.</p> <p>4. בגגות שטוחים, יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי התכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלקי המבנים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע העבודות בשטח.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</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 מגרש 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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי אשפה מהשטח. הפתרון לאשפה יקבע בהתאם להנחיות המרחביות.</p>
ו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הפנוי מבנוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא שטח מס' 1. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שיעקרו ינטעו/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים, בתיאום ובפיקוח אגף שפ"ע.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויעתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מגורים ג'	4.1
<p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, ייקבעו ע"י מחלקת הגננות, עפ"י מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת הגננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
573.77 (4)	(3)	(3)	(3)	2	(2) 7	(1)	64	8157.06	745.67	1080.54	977.34	5353.51	2679.49	1	מגורים	ג' מגורים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמפורט בנספח..
- (2) + קומת יציאה לגג העליון.
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) בנוסף למרפסות גג.



תכנון זמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.2

פסולת בניין

באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

6.3

הנחיות מיוחדות

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	תוספות הבניה תבוצענה בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים.