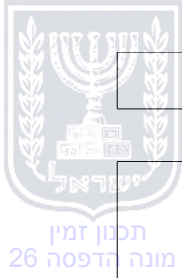


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1048826

תוספת מרפסות ושינוי קווי בניין במתחם "רשות השידור", 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 בחלק ממתחם "רשות השידור" בשכונת רוממה בירושלים. גוש 30077 חלקות 205, 206 ו-207. התוכנית התקפה הינה תכנית 6087 אשר אושרה בשנת 2013, אשר אישרה הריסת בנייני השידור, בניית 6 מבני מגורים, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

התוכנית מציעה שינוי קווי בניין וביטול הוראות של צמצום והבלטת מרפסות מתכנית קיימת, ע"מ לאפשר מרפסות סוכה ומרפסות מקורות לכל יחידות הדיור וכן עדכון של קווי הבניין התת קרקעיים עבור בינוי בהתאם. המבנים בתהליכי היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת מרפסות ושינוי קווי בניין במתחם "רשות השידור", רוממה, ירושלים	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
101-1048826	מספר התכנית	
10.062 דונם		שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	פני 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
קואורדינאטה X	219665
קואורדינאטה Y	633140

1.5.2 תיאור מקום

השטח הידוע כמתחם "רשות השידור" ברח' תורה מציון בשכונת רוממה.

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	תורה מציון		

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30077	מוסדר	חלק	205-207	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000
6087	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 6087 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל שאר ההוראות שנקבעו בתכנית 6087 ממשיכות לחול.	6709	1900		05/12/2013



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				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200	1	20/03/2023	אוריה שוחט	11: 08 20/03/2023	תכנית קומות לבניני המגורים מטיפוס A (נספח בינוי מס' 1, גליון מס' 1)	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200	2	20/03/2023	אוריה שוחט	11: 11 20/03/2023	חתכים לבניני המגורים מטיפוס A (נספח בינוי מס' 1 גליון מס' 2)	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200	2	20/03/2023	אוריה שוחט	11: 11 20/03/2023	חזיתות לבניני המגורים מטיפוס A (נספח בינוי מס' 1 גליון מס' 3)	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200	3	20/03/2023	אוריה שוחט	11: 10 20/03/2023	תכנית קומות לבניני המגורים מטיפוס B. (נספח בינוי מס' 2, גליון מס' 1)	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200	4	20/03/2023	אוריה שוחט	11: 10 20/03/2023	חתכים לבניני המגורים מטיפוס B (נספח בינוי מס' 2 גליון מס' 2)	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200		20/03/2023	אוריה שוחט	11: 11 20/03/2023	חזיתות לבניני המגורים מטיפוס B (נספח בינוי מס' 2 גליון מס' 3)	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/03/2023	יורם אלישיב	09: 42 16/03/2023		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 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666		office@ekarc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ש דר נכסים בע"מ	ירושלים	אהליאב	5	073-7419330		office@ekarc.co.il

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	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 מרפסות לבנייני המגורים שבתחום תאי שטח מס' 100 ו-101 שבתכנית מס' 6087 ושינוי קווי בנין, רוממה ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספת מרפסות זיו ו/או מרפסות סוכה לבנייני המגורים שבתחום תאי שטח מס' 100 ו-101 שעפ"י תכנית מס' 6087, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.2 קביעת בינוי להקמת תחנת שנאים תת קרקעית בתחום תא שטח מס' 200 (שטח פתוח פרטי) שעפ"י תכנית מס' 6087, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בנין מירביים להקמת המרפסות, כאמור.

קביעת קווי בנין מירביים תת קרקעיים בתחום תאי שטח 100, 101 ו-200, כאמור.

2.2.4 קביעת שטחי הבניה המירביים להקמת חדר השנאים כאמור ל 112 מ"ר.

2.2.5 התרת תוספת של 112 מ"ר שטחים עיקריים בתא שטח 101, עבור מרפסות המתוכננות בין 3 קירות ושמוצעות בתכנית מס' 1048826 זו.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101, 100
שטח פרטי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	200
קו בנין עילי	מגורים ג'	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	101, 100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	9,382	93.24
שטח פרטי פתוח	680	6.76
סה"כ	10,062	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	9,358.82	93.25
שטח פרטי פתוח	677.9	6.75
סה"כ	10,036.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. תותר תוספת מרפסות זיז ו/או מרפסות סוכה לבנייני המגורים שבתחום תאי שטח מס' 100 ו-1 תכנון זמין מונה הדפסה 26</p> <p>101 שעפ"י תכנית מס' 6087, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>סעיף מס' 4.1.2 ז' (שבהוראות תכנית מס' 6087 (לענין מרפסות זיז) - מבוטל בזאת.</p> <p>2. שטחי הבניה עבור מרפסות הזיז המוצעות בתכנית, כאמור, יתווספו לשטחי הבניה המאושרים בתכנית 6087 ויחושבו בהתאם לתקנות הישוב שטחים.</p> <p>3. תותר תוספת של 112 מ"ר שטחים עיקריים בתא שטח מס' 101 עבור מרפסות המתוכננות בין 3 קירות ושמוצעות ומפורטות בנספח מס' 1 בלבד.</p> <p>4. קווי הבנין המירביים כמפורט להלן:</p> <p>א. תא שטח מס' 100:</p> <p>קווי הבנין המירביים לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום.</p> <p>קווי הבנין המירביים לבניה מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. מודגש כי קווי בנין אלה כוללים את המרפסות המבוקשות בתכנית זו.</p> <p>ב. תא שטח מס' 101:</p> <p>קווי הבנין המירביים לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום.</p> <p>קווי הבנין המירביים לבניה מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, ללא מרפסות.</p> <p>קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום הם קווי בנין מירביים להקמת המרפסות המבוקשות בתכנית זו.</p> <p>5. תנאי למתן תעודת גמר בכל אחד מתאי שטח 100 ו-101 יהיה נטיעת עצים לכל אורך החזיתות הפונות למגרשים הציבוריים והמעברים, בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 6087 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-1048826 זו, לרבות הוראות מחייבות, תמהיל ומס' יח"ד, שטחי הבניה, הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה, עיצוב אדריכלי, תנאים למתן טופס 4 וכדומה, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	כמאושר בתכנית מס' 6087 ותחנת שנאים תת קרקעית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. תותר הקמת חדר שנאים תת קרקעי בתחום תא שטח מס' 200 כמפורט בנספח 2. חדר השנאים ימוקם בתת הקרקע במלואו בצמוד לקומת החניה התת קרקעית שבתחום תא שטח מס' 100, פרט לפתחי אוורור כמתחייב.</p> <p>2. קווי הבנין המירביים להקמת חדר שנאים זה יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע</p>

4.2	שטח פרטי פתוח
	<p>אדום.</p> <p>3. שטחי הבניה המירביים להקמת חדר השנאים כאמור, יהיו כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. מודגש בזאת כי האפשרות להקמת חדר שנאים בתחום השטח הפתוח הציבורי (תא שטח מס' 700) שעפ"י תכנית מס' 6087 - מבוטלת בזאת.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע, ללא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מס' 100 ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יתוכנן ויפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מס' 100 ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>אחזקת שטח זה תהיה באחריות בעלי הזכויות בתא שטח מס' 100 ועל חשבונם.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה 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 הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)					(1)	(1)	(1)	(1)	3568	100	מגורים	ג' מגורים		
(2)	(2)	(2)	(2)					(3)	(3)	(3)	(3)	5814	101	מגורים	ג' מגורים		
(2)	(2)	(2)	(2)					112	(4)			680	200	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		

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) כמאושר בתוכנית 6087 ובכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 א.2. לעיל.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) כמאושר בתוכנית 6087 ובכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 א.2. לעיל. בנוסף לנ"ל, תותר תוספת של 112 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרפסות המותחמות ב 3 קירות, הכל כמפורט בסעיף 4.1.2 א.4. לעיל.

(4) עבור חדר השנאים.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

1. הועדה 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.
2. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 6087 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-1048826 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמאושר בתכנית מס' 6087	כמאושר בתכנית מס' 6087.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית תוך 10 שנים.

