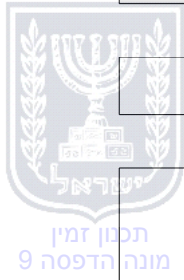


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0631911

תוספת קומות ברחוב אריאל 6, בשכונת רוממה, ירושלים



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
בחלקה קיים מבנה בן קומה אחת על קרקעית וקומת מרתף חלקית. המבנה הינו מבנה לשימור מתוקף תכנית 2267.
התכנית מציעה בינוי של 3 קומות על הבניין הקיים.
שטחי הבניה והקומות תואמים את מדיניות העיריה באיזור.
סה"כ יח"ד בחלקה - 3.
2. רקע תכנוני לתכנית
החלקה נמצאת בשכונת רוממה. בחלקה חלה כיום תכנית 2267 ויעוד הקרקע מגורים 2 מיוחד באיזור לשימור.
3. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הינו בעלים בקרקע.
4. שם עורך התכנית: אנה לדיזנסקי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית
 שם התכנית: תוספת קומות ברחוב אריאל 6, בשכונת רוממה, ירושלים

מספר התכנית
 101-0631911

1.2 שטח התכנית
 0.466 דונם

1.4 סיווג התכנית
 סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מחוזית

לפי סעיף בחוק
 ל"ר

היתרים או הרשאות
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה
 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
 לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219350 קואורדינאטה X

633060 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אריאל 6

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	אריאל	6	

רוממה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30075	מוסדר	חלק	10	

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 9



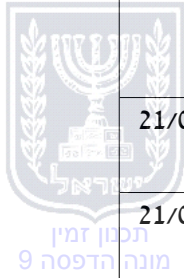
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/06/1985	101	3214	תכנית זו מחליפה את תכנית 2267.	החלפה	2267
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 2267.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה מחליפה את הוראות תכנית מק/ 5022 / א.	החלפה	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אנה לדיזינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנה לדיזינסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק התעוד אינו חלק ממסמכיהתכנית הסטטוטוריים.	17: 03 10/05/2018	אנה לדיזינסקי	10/05/2018			רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מחייב לעניין: שימור, גובה קומות, גובה, מפלס כניסה קובעת ושימושים.	15: 37 06/01/2019	אנה לדיזינסקי	06/01/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		16: 14 06/01/2019	אנה לדיזינסקי	06/01/2019	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
	פרטי	לחי יזמות בע"מ		514952225	ירושלים	רבנו תם (1)	13		077-5558838	7615508@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה: גלובינסקי חנוך ת.ז 040219677.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אנה לדיז'ינסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד) (1	5 ב	02-5354809		anaarch.ia@g mail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@beze qint.net

(1) כתובת: דירה 15.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 על בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת השימושים המותרים למגורים.
3. קביעת הוראות בניה כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי הרחבת קומת מרתף במפלס 3.00- לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעל.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת קומות במפלסים +4.30, +7.60, +10.90.
 - ג. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
 - ד. הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי הבניה המירביים.
 - ה. הגדלת מספר קומות מקומה אחת ומרתף ל-4 קומות מעל מרתף.
 - ו. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
 - ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות בגין אלמנטים להריסה.
 - ט. קביעת הוראות בגין שימור מבנה לשימור וקביעת הוראות שימור.
 - י. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועץ להעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	466	100
סה"כ	466	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	471.39	100
סה"כ	471.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותרו הבינויים כמפורט להלן:</p> <p>א. הרחבת קומת מרתף במפלס 3.00- לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעל.</p> <p>ב. תוספת קומות במפלסים +4.30, +7.60, +10.90 לשם הרחבת יח"ד קיימת ותוספת 1 יח"ד.</p> <p>ג. יותרו שינויים פנימיים בקומה הקיימת בכפוף לאישור מחלקת השימור.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>1. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוף, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>2. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתותאו במרפסות. יפתחו פתחים שנאטמו בעבר.</p> <p>3. פתיחת פתחים חדשים בחזיתות ההיסטוריות יותרו בחדר המדרגות בלבד. יש לדאוג לשלמות הקירות ההיסטוריים בעת פתיחת פתחים אלה.</p> <p>4. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים.</p> <p>5. לא יותר פירוק קירות נושאים בשלמותם. מותר לפתוח פתחים בקירות אלו.</p> <p>6. לא יותר פירוק או פירוק והרכבה מחדש. לא תותר הריסה של מבנה לשימור.</p> <p>7. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור.</p> <p>8. פתרון למרחבים מוגנים בקומות ההיסטוריות ייעשה באמצעות חדרים מחוזקים בלבד.</p> <p>9. נספח הבינוי מחייב לנושא השימור, כל שינוי ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>10. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי, תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>11. כל עבודות השימור: תכנון, תיעוד, חיזוק ושימור בפועל ע"י מהנדס ואדריכל שימור עלותם תקוזז מהיטל השבחה.</p> <p>12. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור להבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.</p> <p>13. לא תותר הריסה/פרוק/ פרוק ובניה מחדש של המבנה לשימור, חלקי מבנה או פרטים מקוריים אלא רק בתאום מחלקת השימור.</p> <p>14. מיקום שינויים בחזיתות המבנה או שינויים פנימיים לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, ושערים יהיו בתאום מחלקת השימור.</p> <p>15. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות.</p> <p>16. כל עבודה שתאושר בבנין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p>



4.1	מגורים ג'
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>הבינוי הגדרות, המעקות והמדרגות המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת ביצוע הבניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה מספר 5 ובנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מספר הקומות המצויינים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. מפלס הכניסה הקובעת והשימושים המצויינים בהוראות התכנית הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. הוראות השימור הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 6. גובה הקומות המצויינים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תוספת הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>



4.1	מגורים ג'
ח	<p>קווי בנין סימון מהתשריט: קו בנין עילי קווי הבנין המירביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. קווי הבנין המירביים למרפסות יהיו כמצויין בתשריט בקו שתי נקודות בדיו בצבע אדום.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס 1. תנאי למתן טופס 4 יהיה נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפייע בעיריית ירושלים. 2. שימור המבנה המיועד לשימור.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה בנוסף על סעיפים הריסות ופינויים, חניה, סטיה נכרת, כדלקמן להלן התנאים למתן היתרי בניה: 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח התכנית. 5. יש לקבל אישור מחלקת השימור. 6. תנאי למתן היתר בניה הינו חו"ד ואישור מחלקת הגננות לשימור והעתקת העצים הבוגרים בשטח התכנית. 7. אישור תיק תעוד מלא ע"י ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 8. פרוק תוספות בניה מאוחרות, קלות או כאלה שלא זכו להכשרה במסגרת התכנית. 9. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים. 10. מתן טופס איכלוס מותנה בטיפול והסדרת תשתיות המבנה. 11. תנאי למתן היתר יהיה תאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. 12. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. 13. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס בעלי נסיון מוכח בתחום השימור. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תעוד מלא. 14. תנאי למתן טופס איכלוס- שימור בפועל של המבנה ההסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תעוד מלא. 15. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>הסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העיריה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הנמעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
יא	<p>עתיקות על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות</p>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפנייה אליו למי נגר להחדרה, כפי שנקבע בהוראות תמ"א 4/ב/34 מתוך שטח המגרש הכולל יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(2)			(1) 14.2	6.43	3	212.6	990.9	72	133	81	704.9	466	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה 16.58 מ'..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומות	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9