

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/13243

הרחבת יח"ד ותוספת קומה ברחוב אריאל 10, רוממה, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית ירושלים אישור תכנית מס' מק/13243 חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2046 ביום 26/11/14 סמנכ"ל תכנון יו"ר חועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 9 יח"ד ותוספת מחסנים בבנין המגורים המשותף הנמצא ברח' אריאל 10, שכונת רוממה, ירושלים.
בשטח התכנית חלה תכנית 2267, אזור מגורים 2.
הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי 69/296.
תכנית זו מטרתה, תוספת אגפים בכל החזיתות לשם הרחבת יח"ד, ותוספת קומה במפלסים +8.62 ו +7.09 לשם הרחבת יח"ד במפלסים +10.15 ו +11.68. התוספות הנ"ל נותנות מראה אחיד לבנין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבנין.
כמו כן התכנית מאפשרת הקמת 9 מחסנים עבור כל אחת מיחידות הדיור בבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומה ברחוב אריאל
10, רוממה, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

מק/13243

מספר התוכנית

0.589 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 04/08/2014

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית

- ללא איחוד וחלוקה

- כן

- לא

- ועדה מקומית

62 א(א) סעיפים קטנים 4,9,12

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 17
04/08/2014

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 633060
קואורדינטה Y 219320

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: רוממה, רחוב: אריאל, מס': 10

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירושלים רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
רוממה רחוב 10 אריאל

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30075	• מוסדר	• חלק מהגוש	8	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2267	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2267 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2267 ממשיכות לחול.	י.פ. 2645	שנה עברית: ד' אב התש"מ שנה לועזית: 17/07/1980

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	דוד בלצקי	04/08/2014	ל.ר.	17	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	דוד בלצקי	04/08/2014	1	ל.ר.	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	דוד בלצקי	04/08/2014	1	ל.ר.	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	פישהוף דוד	032860751									

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל.ר.									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	כדורי רבקה	54093257			רח' אריאל 10/1					
בעלים	עשור חיים	7338			רח' אריאל 10/1					
בעלים	סלימן משה	26190			רח' אריאל 10/1					
בעלים	סלימן שושנה	85024			רח' אריאל 10/1					
בעלים	חן אברהם	5492288			רח' אריאל 10/1					
בעלים	אייכלר יהודה	036971810			רח' אריאל 10/1					
בעלים	אייכלר בריינדי מנוחה	034704296			רח' אריאל 10/1					
בעלים	בן גיגי שמעון	032949950			רח' אריאל 10/1					
בעלים	צדקה בינה מרים	037267648			רח' אריאל 10/1					
בעלים	פישהוף דוד	032860751			רח' אריאל 10/1					
בעלים	פישהוף לאה	062540455			רח' אריאל 10/1					
בעלים	אורלנסקי משה	038839460			רח' אריאל 10/1					
בעלים	אורלנסקי אסתר	066761032			רח' אריאל 10/1					
בעלים	האגר דוד מנחם	043464189			רח' אריאל 10/1					
בעלים	האגר ריזל	040916306			רח' אריאל 10/1					

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	088521054	0526644763	0544631174	לאה בן פורת 19/2 ירושלים			45834	304549462	דוד בלצקי	אדריכל	• עורך ראשי
	025381160	0548444118		עוזיאל 34 ירושלים			34845/ח	029332673	יוסף ספקטור	הנדסאי	• עורך
		0503069047	086247470	השונית 4 אשקלון			1048	312989866	מיכאל שורץ	מודד	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת יח"ד ותוספת קומה ברחוב אריאל 10, רוממה, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - מאזור מגורים 2 למגורים ב'
 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות א-ג', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבנין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת הקרקע.
 - מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.
 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1171.95 מ"ר (מתוכם 963.40 מ"ר שטחים עיקריים ו-208.55 מ"ר שטחי שירות).
 2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-4 ל-5 קומות.
 2.2.6 קביעת השימושים בשטח ל מגורים בלבד:
 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ שימור/ העתקה.
 2.2.10 קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.589			סה"כ שטח התוכנית – דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	963.40		447.01+	516.39	מ"ר (שטח עיקרי)	מגורים
	9		0	9	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע",

גובר האמור בטבלה 5.

עמוד 9 מתוך 17

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
מבנה להריסה	עץ	לעקירה/להעתקה/לשימור	1	מגורים ב'
1	1	1		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב נוכחי		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100.00%	589.00	מגורים ב'		589.00	מגורים 2	

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
<p>א.</p> <p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה, בקומה א' (מפלס +0.97, +2.50), קומה ב' (מפלס +4.03), ובקומה ג' (מפלס 7.09, +8.62), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. תותר תוספת מחסנים בקומת הקרקע (מפלס 0.00), בהתאם למפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.</p>	א.
<p>ב.</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים, מס' המחסנים.</p>	ב.
<p>ג.</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p>	ג.
<p>ד.</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן</p>	ד.
<p>ה.</p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 9 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח</p>	ה.

ו. סטייה ניכרת:

1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
4. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 להלן הינם הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הבניה בקומה ד' יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

ח. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4) חיזוק מבנים – תמ"א 38:

תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה

5. ראה סעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל.

6. ראה סעיף 4.1.2 י' להלן לעניין עצים לשימור/ לעקירה/ להעתקה.

י. עצים לעקירה/עצים לשימור/ עצים להעתקה:

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה. ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתרועל חשבונם, לאחר תיאום עם האגף לשיפור פני העיר. ולאחר תשלום אגרה כדין.
2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום, הינם עצים לשימור. ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.
3. העץ המסומן בתשריט בצבע כתום, הינו עץ המיועד להעתקה. עץ זה יועתק למקום אחר בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות אגף שיפור פני העיר.
4. כל תפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה אחרת, יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
5. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, יינטעו, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, 10 עצים חדשים. (במקום 10 העצים המיועדים לעקירה) בגובה 4.5 מ' ובגודל 9 אינץ', בהתאם להנחיות האגף לשיפור פני העיר.
6. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא. אלא לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר, למצב העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה.

יא. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			שרות	עיקרי													שרות	
מגורים ב'	1	589	963.4	208.55	-	-	1171.95	199	51	9	15.28	כמפורט בנספח מס' 1	5	0	כמסומן בתשריט			

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ובהיתרים), התשנ"ב- 1992

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 התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנית תוספות הבניה בכל חזית בבנין תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייתן בשלבים. תוספת הקומה תהא בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

ל.ר.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
14/8/14	לו ביטל		032860751	פישהוף דוד	
				ל.ר.	יזם במועל (אם רלבנטי)
10/8/14 10.9.14	זו ביטל א. אורלנסקי		54093257 7338 26190 85024 5492288 036971810 034704296 032949950 037267648 032860751 062540455 038839460 066761032 043464189 040916306	כדורי רבקה עשוש חיים סלימן משה סלימן שושנה חן אברהם אייכלר יהודה אייכלר בריינדי מנוחה בן גיגי שמעון צדקח בינה מרים פישהוף דוד פישהוף לאה אורלנסקי משה אורלנסקי אסתר האגר דוד מנחם האגר ריזל	בעלי עניין בקרקע
10/8/14 11 10/3/14	זו ביטל א. אורלנסקי ד. אורלנסקי ר. לוי				
			340549462 29332673	דוד בלצקי יוסף ספקטור	עורך התכנית

אורלנסקי דוד
34845
054-8444118
ה. אדר' יוסף ספקטור