

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0828608

תוספת קומות ויח"ד ברחוב האור 1, בשכונת רוממה, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
22/03/2022
לאשר את התוכנית

08/05/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
23/07/2020

להפקיד את התכנית
13/10/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 30075 חלקה 22 ברחוב האור 1, רוממה, ירושלים.

בחלקה חלה תכנית 2267 ביעוד מגורים 2 מיוחד במרקם לשימור.

בחלקה קיים מבנה בן 2 קומות וקומה שלישית חלקית על קרקעיות וקומת מרתף חלקית בו נמצא בור מים. התכנית מציעה תוספת 3 קומות על הבניין הקיים והגדלת הקומה התת קרקעית לצורך חניה ומחסנים.

סה"כ 9 יח"ד בפרוייקט.

מגיש התכנית הינו בעלים בקרקע .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ויח"ד ברחוב האור 1, בשכונת רוממה, ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0828608 מספר התכנית

0.750 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי 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

219400 קואורדינאטה X

633030 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בפינת הרחובות האור ואריאל

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	האור	1	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30075	מוסדר	חלק	22	

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 8



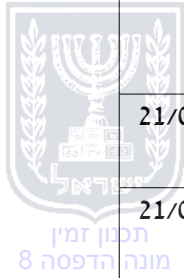
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 5166 ב'. הוראות תכנית 5166 א/ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/ 5022 א. הוראות תכנית מק/5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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 לדיזנסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנה לדיזנסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 20 23/08/2021	אנה לדיזנסקי	23/08/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	09: 55 16/01/2020	אורי רוני	16/01/2020	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

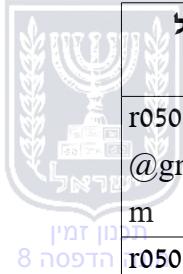
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	לאה כהן			ירושלים	האור	1			r0505228227@gmail.com
בעלים	פרטי	עופר כהן			ירושלים	האור	1			r0505228227@gmail.com
בעלים	פרטי	רוני כהן			ירושלים	קרניבד רפאל	7			r0505228227@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	אנה לדיזנסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	ב	02-5354809		anaarch.ia@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 5 קומות מעל הקרקע.
4. קביעת מסי יח"ד ל-9 יחידות דיור.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
10. קביעת הוראות שימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

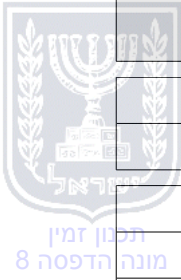
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	756	100
סה"כ	756	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	756.57	100
סה"כ	756.57	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו הבינויים כמפורט להלן:</p> <p>א. קביעת בינוי הרחבת קומת מרתף במפלס 4.40- לשם הרחבת קומת מרתף לשימוש חניה ומחסנים.</p> <p>ב. קביעת בינוי להרחבות בניה במפלסים 0.00, +4.13, +8.10.</p> <p>ג. קביעת בינוי לתוספת קומות במפלסים +11.40, +14.70.</p> <p>2. יותרו שינויים פנימיים בקומה הקיימת בכפוף לאישור מחלקת השימור.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: 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 יותר פתח אחד בחזית דרומית במפלס +8.10 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 תעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>11. כל עבודות השימור: תכנון, תעוד, חיזוק ושימור בפועל ע"י מהנדס ואדריכל שימור עלותם תקוּזו 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>



4.1	מגורים ב'
	16. כל עבודה שתאושר בבנין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.
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 להוראת 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. מספר הקומות המצויינים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת. 3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . 4. מפלס הכניסה הקובעת והשימושים המצויינים בהוראות התכנית הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת . 5. גובה הבניה המירבי המופיע בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 6. הוראות השימור הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת .</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>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין המירביים התת קרקעיים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע תכלת. יותר שינוי בקוי הבניין התת קרקעיים ובלבד שלא תהיה חריגה בשטחים המאושרים התת קרקעיים. 2. קווי הבנין המירביים העל קרקעיים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. 3. קווי הבנין המירביים למרפסות יהיו כמצויין בתשריט בקו שתי נקודות בדיו בצבע אדום.</p>

4.1

מגורים ב'

ט

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי למתן טופס 4 יהיה נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפייע בעיריית ירושלים.
2. שימור המבנה המיועד לשימור.

י

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 בניוי 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 שתוצמדה ליח"ד, 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 קוי 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 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 יעשה 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 ההיסטורי 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 הסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הנמעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.

4.1	מגורים ב'
יא	<p>עתיקות</p> <p>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</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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 15% 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)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18.2	9	31.5	181	1375	270	0	184	921	750	1	מגורים	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (4)			
36		1	מגורים	מגורים ב'

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

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) המהווים 146% בניה מירביים על קרקעים.
- (2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) $844.08 = 18.20$ מעל גובה זה יותר חדר מכוונת/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8