

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1038579

תוספת קומות ויח"ד ברחוב אריאל 8 בשכונת רוממה בירושלים



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 :
18/09/2022

לאשר את התוכנית
22/09/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

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

10/04/2022

להפקיד את התכנית

26/06/2022

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 ממוקמת בגוש 30075 חלקה 9 רחוב אריאל 8 בשכונת רוממה, ירושלים.
התכנית החלה במקום הינה 2267 בייעוד מגורים 2 מיוחד.
בתחום התכנית קיים מבנה לשימור בן קומה אחת.
התכנית מציעה תוספת 4 קומות למבנה הקיים עבור סה"כ 14 יח"ד.
מגיש התכנית הינו בעל העניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

תוספת קומות ויח"ד ברחוב אריאל 8 בשכונת רוממה
 בירושלים

מספר התכנית 101-1038579

1.2 שטח התכנית 0.469 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 לי"ר

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

219330 קואורדינאטה X

633660 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אריאל 8 בשכונת רוממה בירושלים**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	אריאל	8	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30075	מוסדר	חלק	9	

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

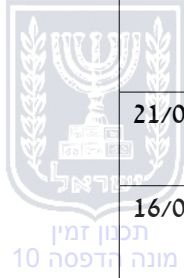
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
21/06/1985		101	3214	תכנית זו מחליפה את תכנית .2267	החלפה	2267
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			לדיז'נסקי אנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לדיז'נסקי אנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 43 02/01/2022	לדיז'נסקי אנה	02/01/2022	61		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	מחייב לעניין מפלסי פיתוח) (-1.46 ,0.00	10: 20 09/06/2022	לדיז'נסקי אנה	07/06/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		16: 38 02/01/2022	יורם אלישיב	02/01/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	סגל ישראל (1)		עמותת דגל מחנה אפרים	ירושלים	אריאל	8			s5327474@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כוח: ישראל סגל ת.ז. 336120480 רחוב שמגר 10/15 ירושלים.

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
אדריכלית	עורך ראשי	לדיז'ינסקי אנה	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5			anaarch.ia@g mail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas hiv1.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ויח"ד על בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 5 קומות.
4. קביעת מסי יח"ד ל-14 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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	468	100
סה"כ	468	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	468.61	100
סה"כ	468.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותרו הבינויים כמפורט להלן:</p> <p>א. הרחבת יח"ד קיימת בקומת מרתף וכניסה ותוספת יח"ד חדשות במפלסים -3.00, $+4.30$, $+7.30$, $+10.30$, $+13.30$ לשם תוספת 13 יח"ד</p> <p>ב. הרחבת יח"ד קיימת במפלס $+0.00$.</p> <p>ג. קו הבניין לתוספת בניה למבנה ההיסטורי ייקבע בנסיגה של מינימום 20 ס"מ מקונטור הבניין הקיים בתוספת בינוי בחזית הצפונית בהתאם למסומן בנספח הבינוי</p> <p>ד. יותרו שינויים פנימיים בקומה הקיימת בכפוף לאישור מחלקת השימור.</p> <p>ה. יותרו שינויים בשימושים בקומת המרתף וכן במיקום מדרגות פנים וזאת מבלי להוסיף שטחים מעבר למותר בטבלה 5.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>יותר מימוש התכנית ללא פתרון חנייה בתחום המגרש.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>1. לא יותרו שינויים מעבר למסומן בנספח הבינוי בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>2. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן פרט לשינויים המסומנים בנספח הבינוי. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות או במרפסות זיז. יפתחו פתחים שנאטמו בעבר.</p> <p>3. פתיחת פתחים חדשים בחזיתות ההיסטוריות יותרו. יש לדאוג לשלמות הקירות ההיסטוריים בעת פתיחת פתחים אלה.</p> <p>4. לא יותר פירוק קירות נושאים בשלמותם. מותר לפתוח פתחים בקירות אלו.</p> <p>5. יותר פירוק או פירוק והרכבה מחדש של מדרגות בלבד. לא תותר הריסה של מבנה לשימור.</p> <p>6. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור.</p> <p>7. פתרון למרחבים מוגנים בקומות ההיסטוריות ייעשה באמצעות חדרים מחוזקים בלבד.</p> <p>8. נספח הבינוי מחייב לנושא השימור..</p> <p>9. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי, תעשה בהתאם למסקנות תיק תעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>10. כל עבודות השימור: תכנון, תעוד, חיזוק ושימור בפועל ע"י מהנדס ואדריכל שימור עלותם תקוזז מהיטל השבחה.</p> <p>11. 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>

4.1	מגורים ג'
	<p>12. לא תותר הריסה/פרוק/ פרוק ובניה מחדש של המבנה לשימור, חלקי מבנה או פרטים מקוריים אלא רק בתאום מחלקת השימור.</p> <p>13. יותר שינוי במיקום מדרגות פנים בקומת הקרקע.</p> <p>14. תותר עריכת שינויים בחזיתות כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ד	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. היטל השבחה ייגבה עבור השטחים הנוספים המותרים מעבר לתכנית מתאר מקומית 10038. תכנון זמין מונה הדפסה 10</p> <p>ויבהר שבגין השטחים המותרים לפי תכנית 10038 לא ייגבה היטל השבחה.</p>
ה	<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>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המצויין בטבלה 5 הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת.</p> <p>3. המפלסים המצוינים בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים" הנם מחייבים. תתאפשר גמישות של עד 0.5 מ' מגובה זה. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. הוראות השימור בסעיף 4.1.2 (ג) הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת .</p>
ז	<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>
ח	<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>
ט	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>בנוסף על סעיפים הריסות ופינויים, סטיה נכרת, כדלקמן להלן התנאים למתן היתרי בניה :</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח התכנית.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>5. תנאי לאיכלוס יהיה קבלת אישור מחלקת השימור.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הינו חו"ד ואישור מחלקת הגננות לשימור העצים הבוגרים בשטח התכנית.</p> <p>7. אישור תיק תעוד מלא ע"י ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>8. פרוק תוספות בניה מאוחרות, קלות או כאלה שלא זכו להכשרה במסגרת התכנית.</p> <p>9. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</p> <p>10. מתן טופס איכלוס מותנה בטיפול והסדרת תשתיות המבנה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר יהיה תאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>12. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p>
י	<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>
יא	<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>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפנייה אליו למי נגר להחדרה, כפי שנקבע בהוראות תמ"א 34/ב/4 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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
								שרות	עיקרי		שרות					עיקרי
(2)	(2)	1	5	29.9	14	53	292	1365	166	74	235	890	468	1	מגורים ג'	מגורים ג'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
168	(2)	(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 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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 839.15 = גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10