

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1065630

הקמת בניין חדש ברח' ראשון לציון 9, שכונת רוממה, ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

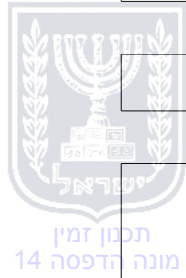
12/01/2025

לאשר את התוכנית

12/01/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005210530/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

מדובר במבנה על חלקה 125 בגוש 30234, רח' ראשון לציון 9, בשכונת רוממה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 3324 אשר אושרה בשנת 1984, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 5 מיוחד.

המבנה הקיים הוא בן קומה אחת, התוכנית מציעה הריסת המבנה הקיים, שימור 2 קירות קיימים והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת מחסנים תת קרקעית. סה"כ 12 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

לא נמצאו היתרי בניה לחלקה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש ברח' ראשון לציון 9, שכונת רוממה, ירושלים.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-1065630

מספר התכנית

0.402 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

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

קואורדינאטה X

219171

קואורדינאטה Y

633443

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ראשון לציון בין הרחובות ראש פינה וזכרון יעקב, בשכונת רוממה.

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	ראשון לציון	9	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	לא מוסדר	חלק	125	

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

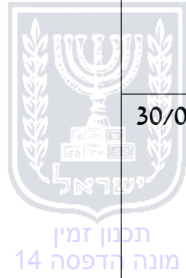
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
<u>מק/5022 א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000
<u>3324</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3324 בתחומה.	3141	883		26/12/1984
<u>ב/5166</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ב/5166 בתחומה.	6052	1593		21/01/2010



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 שוהט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוהט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 100	1	08/10/2024	אוריה שוהט	11: 08 08/10/2024		לא
תנועה	רקע	1: 250	1	12/03/2024	יוסי ווייס	09: 59 12/03/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/02/2024	יורם אלישיב	09: 06 12/02/2024		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
	פרטי	טובי דירנפלד (1)			ירושלים	ראשון לציון	9	073-7419330		tovdir@gmail.com
	פרטי	צירל חנה דירנפלד			ירושלים	ראשון לציון	9	073-7419330		hanna197@gmail.com
	פרטי	פינה נחמה ווטנשטיין			ירושלים	ראשון לציון	9	073-7419330		nechama111@gmail.com
	פרטי	איסודור וועטשנטיין (2)			ירושלים	ראשון לציון	9	073-7419330		isodor-we@gmail.com
	פרטי	יצחק מושקוביץ			ירושלים	ראשון לציון	9	073-7419330		mi555@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: לבעלת הנכס דירנפלד טובי דרכון בריטי שמספרו 112174670.

(2) הערה: לבעל הנכס וועטשנטיין איסודור דרכון ארה"ב שמספרו 522668505.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas hiv1.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יוסי ווייס	37763144		גבעת שמואל	הנשיא	41			neomife@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת מחסנים תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 6 קומות עבור מגורים וקומת מחסנים תת קרקעית, סה"כ 12 יח"ד.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה
		בלוק עץ/עצים לשימור
		להריסה
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי
מגורים ג'	1	
מגורים ג'	1	
מגורים ג'	1	
מגורים ג'	1	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	402	100
סה"כ	402	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	399.67	100
סה"כ	399.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכה.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע, תוך התייחסות לשטח השצ"פ. ה. חוות דעת פקיד היערות והטמעת החלטותיה בדבר עצים לשימור ונטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית כתנאי למתן היתר בניה.
ב	סטיה ניכרת 1. סעיף שלביות הביצוע הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט המוצע הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. 3. גובה הבנין כמצוין בסעיף 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 4. מס' הקומות כמצוין בסעיף 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
ג	איכות הסביבה יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד	חניה תקן חניה יהיה בהתאם לטבלת מאזן החניה.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר
ז	שמירה על עצים בוגרים



מגורים ג'	4.1
א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.	
ניהול מי נגר תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר יממתי הנוצר בשטח המגרש בתקופת חזרה של 1: 50 שנים, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.	ח
בינוי תותר הגבהת המבנה עפ"י הצורך עבור בריכת שחיה על הגג.	ט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	שרות	עיקרי			
96	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6 (1)	23.55	12	815	450	980	402	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

הוראות טבלה 5:

תותר הסבה של שטחי שירות לעיקרי וכן להיפך.
תותר תוספת של שטחי שירות עבור מיגון בהתאם לתקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) +קומת יציאה לגג העליון ולמרפסת גג.
(2) כמפורט בתשריט, תותר בליטה מקוי הבניין עבור מרפסות בעומק של 1.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	פיתוח השצ"פ במיקום התחברות לרחוב ראשון לציון	בתיאום עם מחלקת שפ"ע של עיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-10 שנים מיום אישורה.