

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12170

שם התכנית : תוספת קומות ויחידות דיור לבניין ב"תל ארזה"

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הפקדה מתן תוקף


<p>משרד הפנים מחוז ירושלים          אישור תכנית מס' <u>10170</u>          הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית          בישיבה מס' <u>10170</u> ביום <u>26.8.10</u>          מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>7/10</u></p>	

## דברי הסבר לתכנית

1. המגרש נשוא התכנית, מוגדר בתכנית 1138 החלה במקום כ"אזור לשקום ובנוי מחדש". תכנית 1138 אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה למגרשים המוגדרים "אזור שיקום", אלא דורשת אישור תכניות בנין עיר למגרשים אלו – וזה בדיוק מה שהתכנית המוצעת עושה.
2. כיום בנוי בשטח בניין דו קומתי – חנות בקומת הקרקע ודירה בקומה עליונה. בחזית המבנה סככת פח וכן חדר מדרגות אשר אינו עומד בתקנות התכנון והבנייה, מבחינת רוחב, גבה רומים וכו'.
3. הבניין צמוד בצידו האחד לבניין בן 4 קומות קיים. במגרש השכן מן הצד השני, אושרו במסגרת תכנית 7123 והיתר בנייה 04/456 - 2 קומות מסחר וחנייה, מעליהם 4 קומות מגורים, ובנוסף ביתן על הגג למדרגות ומעליות אשר יתנשא לגבה מכסימלי של 25.20 מ' מעל מפלס הכניסה לרחוב. בניין זה נמצא בבנייה.
4. במסגרת מדיניות הציפוף וניצול מגרשי הבנייה הקיימים באזור זה של העיר, תכנית זו מציעה להוסיף מעל שתי הקומות הקיימות – 2 קומות נוספות, בכל קומה דירה בת 4 חדרים.
5. כן מוצע להרוס קטע חזית קיים הבולט ביחס למישור חזית הבניין הצמוד (בח' 61) כך שחזיתות שני הבניינים יצרו רצף אחיד. כן מוצע להרוס את סככת הפח שבחזית, ואת חדר המדרגות הבלתי תקיני הקיים. תחתיו יבנה חדר מדרגות תקיני אשר אינו בולט ממישור החזית שנקבע ע"י הבניין השכן.
6. בשטח בחזית הבניין אשר יתפנה עם הריסת קטע החזית הבולט, סככת הפח וחדר המדרגות, יותקנו 3 מקומות חנייה חדשים.
7. מוצע שהשטח המסחרי ישאר במתכונתו הנוכחית, למעט שטח שיגזל ממנו עם בניית חדר המדרגות החדש. המשמעות היא בנייה בקו אפס בצידי המגרש האחורי והצדדי. אין בכך בעייתיות, שכן בשל השיפוע הטופוגרפי, הקיר האחורי של החנות משוקע כמעט לחלוטין בתוך הקרקע, ומפלס הגינה של השכן מאחור נמצא בערך בגבה הגג של החנות. בצד אושרה לשכן בנייה של קומת מסחר וחנייה בקו אפס, שאף עולה על מפלס החנות הקיימת.
8. מעל מפלס החנות, מוצע שהבניין ייבנה במרחק של לפחות 3 מטר מגבול המגרש הצדדי והאחורי, על בסיס עמודים קיימים, ואילו בבמישור הקידמי, חזיתו תתיישר עם חזית הבניין הצמוד לו (נסיגה של כ- 6 מטר מגבול המגרש).

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# מחוז ירושלים

## תכנית מס' 12170

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תוספת קומות ויחידות דיור לבניין ב"תל ארזה"

1.2 שטח התכנית: 0.302 דונם

1.3 מהדורות: מתן תוקף שלב

מספר מהדורה: 1

תאריך עדכון: 25.08.2010

1.4 סיווג התכנית: תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

סוג איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה.

האם התכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת? כן

האם התכנית כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי? לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית? ועדה מחוזית

אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית:**

1:5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב מזרח – Y 220.760  
קואורדינטה דרום צפון – X 633.620

1:5.2 תאור מקום ירושלים, שכונת תל ארזה, רחוב שמעון חכם, בסמוך לרח' הרב מאיר בר-אילן

1:5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית ירושלים. התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1:5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים שכונה רחוב מספר בית שמונה רחוב שמעון חכם תל ארזה 14

**1:5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30104	מוסדר	חלק מהגוש	.62	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1:5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1:5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1:5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1138.	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1138 ממשיכות לחול.	2322	ה' סיוון התשל"ז 22.5.1977
1138'א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1138 א' ממשיכות לחול.	2592	ט אדר התשמ"ב 4.3.1982
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687.	י תמוז ה'תשמ"ט 16.7.1959

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן.	25.8.2010	.7.5	16	.7.5	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	15.9.2010	1	.7.5	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	15.9.2010	1	.7.5	1:100	מחייב חלקית.*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

\*הנספח מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות, גבה מירבי וחלוקת שימושים לפי קומות בלבד. לגבי שאר הנושאים הנספח מנחה בלבד.

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 מטעמו

1.8.1 מאגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			6762338	רח' השיש 9, ירושלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	0616930332	אליסה מסגדלאן	לא רלוונטי	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
								לא רלוונטי		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			6762338	רח' השיש 9, ירושלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	0616930332	איטה מסגדלאן	לא רלוונטי	
			6762338	רח' השיש 9, י-ם	לא רלוונטי	לא רלוונטי	616930396112	מסגדלאן אלי רטגולד יעל	לא רלוונטי	חוכרים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
zbarc@012.net.il		052-2608672		רח' הפלמ"ח 52א, ירושלים		39943	013301130	מיקי זידמן	אדריכל ומתכנן עירוני	
alawzi@hotmail.com			02-6276585	רח' צלאח 10		1058		אשרף חאגי יוחא	מודד מוסמך	מודד

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	.

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 שתי קומות ע"ג בניין קיים ושינוי יעוד מ"אזור לשיקום ובינוי מחדש" המוגדר בתכנית 1138 לשטח ל"מגורים מיוחד ומסחר".

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
  - שינוי שטח מאזור לשיקום ובינוי מחדש לשטח מגורים ומסחר
- ב. קביעת בינוי להשלמת הקומה השנייה ותוספת שתי קומות לשתי הקומות הקיימות לשם תוספת שתי יחידות דיור.
- ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 710 מ"ר מעל פני הקרקע. מתוכם 600 מ"ר יהיו שטחים עיקריים (230 מ"ר למסחר, ו- 370 מ"ר למגורים), ו- 110 מ"ר יהיו שטחי שירות.
- ד. קביעת שטחי מסחר בקומת הקרקע בהיקף של 230 מ"ר, ע"פ הקיים.
- ה. הגדלת מספר הקומות המאושרות מ-3 קומות ל-4 קומות.
- ו. קביעת קווי בניין לבנייה.
- ז. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.302

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
* זכויות הבנייה הראשוניות נגזרו מתכנית המתאר מס' 62.	370 מ"ר		+ 250 מ"ר	120 מ"ר*	מ"ר	מגורים
ע"פ תכנית המתאר מס' 62 מאושרים 272 מ"ר למגורים (ללא הגבלת מס' יח"ד).	3 יח"ד		+ 2 יח"ד	1 יח"ד*	מס' יח"ד	
הנתונים המצויינים בעמודת מצב מאושר מבטאים את המצב הקיים בפועל ואינם מהווים אמירה סטטוטורית.	230 מ"ר		-----	230 מ"ר*	מ"ר	מסחר

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
חניה	1	מגורים ומסחר
1		

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ומסחר

#### 4.1.1 שימושים

א. מסחר בקומת הקרקע. מגורים בקומות מעל.

#### 4.1.2 הוראות

א. תוספות בנייה

תותרנה תוספות בנייה בקומה שמעל לקומת הקרקע לשם הרחבת יחיד קיימת. כן תותר תוספת 2 קומות (העליונה בנסיגה) מעל קומה זו לשם תוספת 2 יחיד חדשות. על הגג תותר תוספת של קומה טכנית מצומצמת עבור יציאת חדר מדרגות לגג וחדר טכני למעלית. הכל, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ב. קווי בניין

קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בנספח מספר 1 ובתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ג. זכויות בניה

זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן **מספר יחידות הדיור** המירבי בבניין יהנו 3 יחיד ו-2 חנויות. הוראה זו הינה מחייבת וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

ד. סטייה ניכרת

**מספר הקומות** מעל הקרקע (4 קומות) יהנו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

**הגבה המירבי** של הבניין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בנספח מספר 1 יהנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**קוי הבניין** המפורטים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**חלוקת השימושים** (קומת קרקע למסחר והקומות העליונות למגורים) המפורטת בנספח מספר 1 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ה. העתקת מתקנים

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכד'.

ו. חומר בנייה

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

- |   |  |
|---|--|
| <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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 חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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), צנורות ביוב ומיסרשיים וכיצא 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ל-3 יחידות הדיור והמסחר המאושרים בתכנית זו.</p> | <p>ז. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:</p>            |
| <p>1. מקומות החנייה הנדרשים לשם תוספת הבנייה, עפ"י תקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה אך לא פחות מן המוצע במסמכי התכנית.</p>  | <p>ח. חנייה</p>                                  |
| <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטי לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.</p>  | <p>ט. קולטי שמש על הגג:</p> <p>י. שלבי ביצוע</p> |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחורי	צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)			מס' תא שטח	יעוד		
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שירות	עיקרי	עיקרי				
כמסומן בנספח 1' מס' 1	כמסומן בנספח 1' מס' 1	כמסומן בנספח 1' מס' 1	-	**4	*15.6	10	3	77%	235%	710	-	-	110	600 + 230 מסחר (370 מגורים)	302	1	מגורים מיוחד (מסחר)

הערות לטבלה:  
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירבניים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים),  
 התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרתבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
 מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו היא  $0.00 = +769.80$  מעל פני הים – כמזוין בנספח מס' 1.  
 \* גובה קומה טכנית  
 \*\* ללא הקומה הטכנית המצומצמת.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

**6.2 תמ"א 34 : מי נגר עילי**

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים, וכד').

**6.3 התאמה לתמ"א 38**

א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה עפ"י דרישת ת"י 413 ומילוי אחרי התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי, ת"י 2413, (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה מכוח תמ"א 38 / נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים: "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 / ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.
3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**7. ביצוע התכנית**


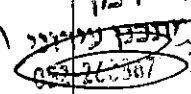
**7.1 שלבי ביצוע**

הבנייה תבוצע בהינף אחד . לא תותר בנייה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	איטה מסגדיאן	.	0616930332	איטה מסגדיאן	מגיש התכנית
	איטה מסגדיאן  איטה מסגדיאן		0616930332  6169303  96112	איטה מסגדיאן  אלי מסגדיאן  רוטגולד יעל	בעלי עניין בקרקע
3.10.11	7. זיידמן  052-266387		013301130 מס' רשיון : 39943	מיקי זיידמן	עורך התכנית