

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14145

שם תוכנית: הרחבות ותוספת קומה ברח' יוסף זיו 17,
תל ארזה.

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u> </u></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u> </u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית**מס' תוכנית: - 14145****שם תכנית: הרחבות ותוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד ברח' יוסף זיו 17, תל ארזה.****תאור התכנית והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 214 בגוש 30080 רח' יוסף זיו 17, שכי תל ארזה, ירושלים, התב"ע התקפה הינה: -2803, וייעוד החלקה אזור מגורים 2.

-התוכנית מציעה הרחבות דיור ל-4 יחידות דיור קיימות, חלק כהכשרת עבירת בניה, וחלק תוספת בניה שלא קיימות, תוספת קומה חמישית לשם תוספת 2 יח"ד,

רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתר בניה מס' 88/939 ותוכנית שינויים מס' : 88/939.1,

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, אין הליכים משפטיים נגד עבירות הבניה של הבניין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף /או על זכויות בניה משותפות

מגישי התוכנית הם בעלי דירה בבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית הרחבות ותוספת קומה, ברח' יוסף זיו 17, תל ארזה.

מספר התוכנית

559 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

7/12/2013 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מחוזית

• לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220470

קואורדינטה Y 633600

1.5.2 תיאור מקום רח' יוסף זיו, מקביל לרח' עלי הכהן, בשכונת תל ארזה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

• חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

נפה ירושלים

ישוב ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה תל ארזה

רחוב יוסף זיו

מספר בית 17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

7/12/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 12

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30080	• מוסדר	• חלק מהגוש	214	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2803	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2803.	י.פ. 3535	שנה לועזית 7/3/1988
5166/ב'	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תוכנית 5166 ב' תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו' שבט התשי"ע שנה לועזית: 21/1/2010
5022	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן התשנ"ו שנה לועזית: 22/3/1996

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	7/12/2013	אדרי' אורית שוחט	ו. מחוזית	
תשריט התכנית	• מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	7/12/2013	אדרי' אורית שוחט	ו. מחוזית	
נספח בניוי 1	• מחייב * חלקית	1:100	לא רלוונטי	1	7/12/2013	אדרי' אורית שוחט	ו. מחוזית	

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.

* מחייב לעניין: - גובה, מס' יחיד וקווי בניין.

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 (*)
-	רובין שמחה	5451889	-	-	-	רח' יוסף זיו 17, י-ם.					
	טייטלבוים מנחם	ד-112913207				רח' יוסף זיו 17, י-ם.					

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
לי"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	הלשטוק אידה	41726894			רח' יוסף זיו 17, י-ם.				
• בעלים	הלשטוק יהודה לייב	011948718			רח' יוסף זיו 17, י-ם.				
• בעלים	הלשטוק מלכה	05157422			רח' יוסף זיו 17, י-ם.				
• בעלים	רובין שמחה	5451889			רח' יוסף זיו 17, י-ם.				
• בעלים	טייטלבוים מנחם	ד-112913207			רח' יוסף זיו 17, י-ם.				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל גבי אורית שוחט	024528844	0010729	-	-	רח' זכרון יעקב 10 י-ם	02-5003469		5003469	Aklainl@Enativ.com
• מודד	מר ראובן אלסטר	2408938	502	-	-	רח' כנפי נשרים 68 י-ם	02-6522294		-	-

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	

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 דיור עבור יח"ד קיימות ותוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספת מחסנים במפלס: -0.00, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי להרחבות דיור במפלסים: -2.50, +5.50, +8.50, ו-11.50. בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת בינוי לתוספת קומה חמישית לשם תוספת 2 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1211 מ"ר (מהם: - 990 מ"ר שטחים עיקריים ו-221 מ"ר שטחי שירות)
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.6 הגדלת מס' קומות מ-4 קומות, ל-5 קומות.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.559 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מגורים עפ"י היתר מס' 88/939.1-1 88/939		990	487+	503	מ"ר	
		6	2+	4	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
מבנים להריסה	עצים לעקירה	עצים לשימור		
1	1	1	1	אזור מגורים ג'

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 מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	559	מגורים ג'		100	559	מגורים 2
100	559	סה"כ		100	559	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות

א. הוראות בינוי:

1. תותר תוספת מחסנים בהתאם לנספח הבינוי.
2. תותר הרחבות יח"ד קיימות בקומות ראשונה, שניה שלישית ורביעית.
3. תותר תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
4. תותר סגירת מרפסות באלומננים בסגירה אחידה לכל יח"ד.

ב. עיצוב אדריכלי:

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

ג. תנאים למתן היתר בניה:

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, התוכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.
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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שש, אנטנות וכד'
5. תנאי למתן היתר בניה הריסת דירה קיימת בשטח של החניות המאושרות והריסת מבנים חורגים נוספים עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

ד. עצים לשימור ו/או עקירה:

1. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם,
 2. העצים המסומנים בצבע צהוב בתשריט, מיועדים לעקירה.
- הוראות:
- א. חפירה ו/או שינוי ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
 - ב. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעץ הנעקר: נטיעת עץ חלופי בגודל 9 בגובה 4.5 מ' בפיקוח אגרונום או גן מקצועי.
 - ג. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

ה. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.

ו. היטל השבחה:

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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ז. פסולת בניין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970

ח. סטייה ניכרת:

- א. סטייה מהוראות ס' 7.1 לעניין שלבי ביצוע תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
- ג. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
- ד. מספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
- ה. המבנים המסומנים בקומת הקרקע מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

ט. הריסה:

- המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה, ויהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

י. חניה:

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת אישור התוכנית.

יא. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				-	6	19.5	48%	10	6	217%	1211	-	-	221	990	559	1	מגורים ג'

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1 חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה**

היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר 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 רעידות אדמה.

(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות 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).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית הרחבות הדיור ליחידות הדיור הקיימות תבוצענה בהינף אחד.	-
2	בניית הקומה החדשה תבוצע בהינף אחד.	-
3	הריסת המבנים בקומת הקרקע	תנאי למתן היתר בניה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			41726894	הלשטוק אידה	בעלי עניין בקרקע
			011948718	הלשטוק יהודה לייב	
			05157422	הלשטוק מלכה	
			5451889	רובין שמחה	
			112913207-ד	טייטלבוים מנחם	
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			5451889	רובין שמחה	מגיש התוכנית
			112913207-ד	טייטלבוים מנחם	
		אוריה שוחט - אדריכלות	024528844	אורית שוחט	עורך התוכנית

7/12/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 12