

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0363051

הרחבות יח"ד קיימות ברח' ברוכים 3, תל ארזה, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ירושלים  
 101-0363051  
 הועדה המקומית לחליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2094 ביום 20/4/17  
 20/4/17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

- מדובר בבנין על חלקה 110 בגוש 30101 רח' שמואל ברוכים 3, שכונת תל ארזה, ירושלים. התכנית התקפה הינה תוכנית 11005, אשר קבעה את ייעוד החלקה לאזור מגורים 2 מיוחד.

- בבנין קיים היום 5 קומות, קומת קרקע תחתונה, וקומת מרתף. סה"כ 5 יח"ד.

- התוכנית מציעה הרחבות ליח"ד קיימות.

רקע תכנוני לתכנית

לבנין היתר בניה מס' 93/204.1 שיצא בתאריך 09/06/2002 שאשר בניית בנין חדש, והיתר מס' 93/204.3 שיצא בתאריך 23/07/2009 שאשר שינויים בבנין ותוספת יח"ד.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:  
לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבנין.

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

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : שם התכנית ומספר התכנית  
 הרחבות יח"ד קיימות ברח' ברוכים 3, תל ארזה, ירושלים.

מספר התכנית 101-0363051

1.2 שטח התכנית 0.344 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4

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

220546 קואורדינאטה X

633526 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' שמואל ברוכים, מקביל לרח' יוסף זיו, פניה מרח' בר אילן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תל ארזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30101	מוסדר	חלק	110	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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	תאריך
11005	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 11005 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 11005 ממשיכות לחול.	5950	3699	12/05/2009
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

**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				דינה גלר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דינה גלר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 100	1	27/03/2017	דינה גלר	29/03/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/03/2017	דינה גלר	29/03/2017		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	חיה רייסנר			ירושלים	ברוכים שמואל	3	02-5389899		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	צבי זייבלד			ירושלים	ברוכים שמואל	3	050-8180505		
בעלים	דינה פליישר			ירושלים	ברוכים שמואל	3	02-5388768		
בעלים	מוריס משה פליישר			ירושלים	ברוכים שמואל	3	02-5388768		
בעלים	מאלה הדסה רוזנפלד			ירושלים	ברוכים שמואל	3	052-6330011		
בעלים	חיה רייסנר			ירושלים	ברוכים שמואל	3	02-5389899		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לבעל הנכס פליישר דינה דרכון בריטי שמיס' 702789404

לבעל הנכס פליישר מוריס משה דרכון אמריקאי שמיס' 063191888

**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	דינה גלר	48246		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330	073-7419335	aklain@kavn aki.net
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

קביעת בינוי להרחבות יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח בנוי, רח' ברוכים 3, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה בכל קומות הבנין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.344	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות	מתארי		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	5
מגורים (מ"ר)	מ"ר	458.65	654.95
עפ"י היתר בניה מס' 93/204.3			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 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
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	340	100
סה"כ	340	100

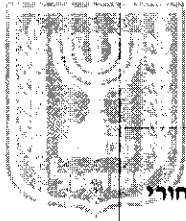
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	340.81	100
סה"כ	340.81	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

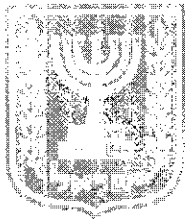
מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותרנה תוספות בניה בכל קומות הבנין לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם מפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחידות הדיור המירבי, שטחי הבניה המירביים, קוי הבנין המירביים, מס' הקומות המירבי.</p>	
קוי בנין	ב
קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובשני קוים ונקודה בצבע אדום למרפסות.	
הנחיות מיוחדות	ג
מס' יחידות הדיור המרבי יהא 5 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
עיצוב אדריכלי	ד
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
סטיה ניכרת	ה
<p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
איכות הסביבה	ו
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.	
קולטי שמש על הגג	ז
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
חניה	ח

4.1	מגורים ג'
	<p>א. מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן וכמפורט בנספח מס' 1</p> <p>ב. כחלק בלתי נפרד מהקמת תוספת הבניה בתכנית זו, יותקן מתקן מכפיל חניה, כמפורט בנספח מס' 1, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה בתחום התכנית לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>ד. ראה סעיף ג לעיל.</p> <p>ה. ראה סעיף י להלן.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם 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		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	2	5	(1) 17	5	44	240	824.95	77.75	202.6	92.25	452.35	344	1	מגורים ג'	מגורים ג'	



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



קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1)  $804.21 = 17.00 +$

(2) כמפורט בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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).</p> <p>4. 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.</p>

<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית כ-10 שנים מיום אישורה.