

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/02/2022

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

21/07/2022

תכנית מס' 101-0651497

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספות בניה לבנין קיים רח' יוסף זיו 7 ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0651497, שם תכנית : תוספות בניה לבנין קיים, רח' יוסף זיו 7, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 216 בגוש 30080, רח' יוסף זיו 7, בשכונת תל ארזה בירושלים, הבנין הוא בן 4 קומות מעל קומת הכניסה.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 2803, מגרש מס' 5, ייעוד החלקה היא אזור מגורים 2.
- בתכנית זו מוצעות תוספות בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד קיימות, כמו"כ, מוצעת תוספת יח"ד חדשה ע"י פיצול דירה, בסה"כ 7 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין נבנה עפ"י היתר מס' 92/521 שאושר בשנת 1993, בו אושרו 478.80 מ"ר שטחים עיקריים המהווים 84% משטח המגרש, בשנת 1998 אושר היתר מס' 92/521.1 בו אושרו תוספת מחסנים עם שינויים במיקום החניות, בשנת 1999 אושר היתר מס' 92/521.2 לתוספת מרפסת.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, קיימות בבנין תוספות ללא היתר ומסומנות בתכנית להכשרה/הריסה.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית אוריה שוחט, אדרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לי"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

220470 קואורדינאטה X

633545 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' יוסף זיו לרח' ברוכים**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	זיו יוסף	7	

שכונה תל ארזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30080	מוסדר	חלק	216	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר .62	החלפה	62
07/03/1988		1162	3535	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2803.	החלפה	2803
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות	18: 20 27/06/2022	אוריה שוחט	27/06/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 29 15/04/2019	אוריה שוחט	15/04/2019	1	1: 250	מנחה	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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	צירל אקשטיין			ירושלים	זיו יוסף	7	02-5385945	02-5385945	
	פרטי	חיים יהודה הופמן			ירושלים	זיו יוסף	7	02-5001585	02-5001585	
	פרטי	אברהם ויגלר			ירושלים	זיו יוסף	7	02-5378480	02-5378480	
	פרטי	ברנדה מלניק			ירושלים	זיו יוסף	7	02-5378480	02-5378480	
	פרטי	מיכאל מאיר מלניק			ירושלים	זיו יוסף	7	02-5378480	02-5378480	
	פרטי	מרדכי קמינסקי			ירושלים	זיו יוסף	7	02-5377740	02-5377740	
	פרטי	צפורה קמינסקי			ירושלים	זיו יוסף	7	02-5377740	02-5377740	
	פרטי	טיטל רזיסמן			ירושלים	זיו יוסף	7	02-5378480	02-5378480	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	ciim@enativ.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

- תוספות בניה בחזיתות הבנין ותוספת יח"ד חדשה ע"י פיצול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת תוספת של 1 יח"ד חדשה, סה"כ 7 יח"ד.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה ואכלוס.
- קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

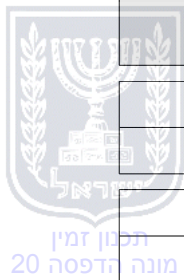
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	570	100
סה"כ	570	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	570.45	100
סה"כ	570.45	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותרנה הרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר תוספת יח"ד חדשה ע"י פיצול דירה, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. גובה הגדרות בהיקף החלקה כלפי הרחוב והחלקות הסמוכות לא יעלה על 1.20 מ' ביחס למפלסי הקק"ט הסמוכים.</p> <p>4. לא יותרו פתחים בחזית הבינוי בקו 0.</p> <p>5. מפלס הכניסה הקובעת לתכנית יהיה במפלס קומת הקרקע (791.30). קווי הבנין העיליים, גובה המבנה, מס' הקומות וכיו"ב יקבעו לפי מפלס זה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה תואם לקיים, אחיד לכל המבנה, וייקבע עפ"י היתר הבנייה הראשון שיינתן.</p> <p>3. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבנין.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הבנין/חלק המבנה/הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי של מבקש הבקשה להיתר המסומן להריסה בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטחי מרפסות עיקריים עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין ולא תותר סגירת שטחים אלו.</p> <p>4. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>5. כל סטייה מהוראות 1-4 שלעיל תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לגג המבנה החדש המוצע בתכנית זו, את כל המערכות והמתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית, המשכית לגרם המדרגות המשותף הקיים, לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>3. תותר הצבת קולטי שמש לדודים בגגות שטוחים ובלבד שיתוכננו כחלק אינטרגלי מתכנית הגג או המעקה.</p>
ו	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. יינקטו אמצעים להפחתת מטרדים סביבתיים וזיהום אויר בהתאם לאישור מחלקת איכות הסביבה.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת פתרונות אוורור ותאורה להרחבה במפלס הקרקע, בהתאם לתקנות, ובאישור יועץ תאורה ואוורור.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובתשריט. 2. קו בנין רגיל הינו עבור שטחי מרפסות ושטחי קומות מעל קומת הקרקע, החל ממפלס +2.90. 3. קו הבנין התחתית הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם בקומת הקרקע עד מפלס +2.90.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. כל המערכות והמתקנים המשותפים יועתקו לגג המבנה החדש וכי תישמר הגישה הקיימת עפ"י ההיתר לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ט	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
י	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 7 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל-1 יח"ד המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 7. לא יותרו פתחים בחזית הבינוי בקו 0. 8. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 9. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המגרש לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.</p>
יא	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יב	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



4.1	מגורים ג'
יג	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יד	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ ו/או חלוקים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	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	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
29 (3)	5	14.6 (2)	12	7	56.6	291.6	1662 (1)	0	0	435	1227	570	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 שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- (2) מעל גובה זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג וחדר מכונות.
- (3) לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים ולא תותר סגירת שטחים אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד (למעט תוספת אחורית בקומת קרקע המוצעת להכשרה בתכנית זו). היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20