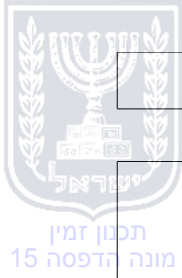


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0749358

מגורים ברחוב הארזים 3, שכונת בית הכרם, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/03/2020

להפקיד את התכנית

25/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת ברחוב הארזים 3 בשכונת בית הכרם בירושלים. הקרקע בתחום התכנית הינה בבעלות פרטית, ומוגשת ע"י קבוצת בעלי עניין. כיום קיים במגרש בניין לשימור בן 2 קומות ויחידת דיור אחת. התכנית מציעה תוספת של 2 קומות לבנין לשימור ולצידו הקמת בניין חדש למגורים עד 11 קומות ברוטו בהתאם לעקרונות התכנית 16000 ומעל ל-2 קומות של מרתפי חניה. סה"כ 41 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית המאושרת כיום על המגרש הינה תכנית מתאר 62 הקובעת את ייעוד המגרש איזור מגורים 1. בעת הכנת תכנית זו, נמצאת תכנית המתאר לשכונת בית הכרם אשר הוכנה ביוזמת עיריית ירושלים בהפקדה. תכנית זו תואמת את ההנחיות בתכנית האב לבית הכרם בנושא גובה הבנייה ושטחי הבנייה החדשים המוצעים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברחוב הארזים 3, שכונת בית הכרם, ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0749358

שטח התכנית 1.2  
1.811 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

217839 קואורדינאטה X

631950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הארזים 3 בשכונת בית הכרם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	הארזים	ירושלים

שכונה בית הכרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30150	מוסדר	חלק	50	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
2225	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2225	3693	4013	27/08/1989
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 62	687	1586	16/07/1959
928	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 928	1068		06/02/1964
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון מגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון מגן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	16: 41 04/11/2019	אדיר אלווס	04/11/2019	16		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים	16: 17 27/05/2019	גיורא סולר	10/12/2018	52		רקע	תיעוד ושימור
לא	מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניין, מספר קומות, מפלס 0.00, מפלסי פיתוח, שימור צורת הגג	17: 54 28/04/2021	ירון מגן	28/04/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 09 24/01/2021	ירון מגן	27/12/2020	1	1: 100	מנחה	טבלת שטחים
לא	שמירה על עצים בוגרים על רקע מדידה	16: 40 04/11/2019	אדיר אלווס	04/11/2019	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים על רקע פיתוח	16: 40 04/11/2019	אדיר אלווס	04/11/2019	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 11 24/01/2021	רולי פלד	16/12/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		20: 08 03/06/2019	יורם אלישיב	29/04/2019	1	1: 250	רקע	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

**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	אלי יוגב	13575		ירושלים	דרך בית לחם (1)	42	02-6254231	02-6247144	e.yogev@rh y.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 28004.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יונתן אלה		יהונתן אלה חברה לבניין בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	73	02-6733347		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

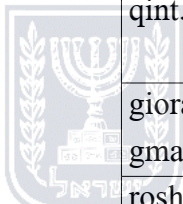
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ירון מגן	2205827	ירון מגן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	בן אביגדור	18	03-5279599	03-5080158	yaron@ym- arch.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adir- nof.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
אדריכל	יועץ	גיורא סולר	30140		ירושלים	לונץ משה (1)	148	077-3212315		giorasolar7@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	רולי פלד	12396385		ירושלים	יפתח	4	02-6734472	073-7263070	roshfeld@gmail.com

(1) כתובת: יועץ שימורלונץ משה 148/1.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 15



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 15



**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
בניין לשימור	הבנין הקיים במגרש קרוי בית שלוסברג. בנין זה מופיע בנספח השימור לתכנית מתאר 16,000 לשכונת בית הכרם אשר בעת הכנת תכנית זו היתה מופקדת. מספרו 208 בנספח השימור. כמו כן זהו אתר לשימור מס' 2388 בכרטסת השימור העירונית.

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 למבנה לשימור והקמת מבנה מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.
- קביעת השימושים המותרים בקרקע.
- קביעת הוראות שימור.
- קביעת הוראות לתוספת בנייה של 2 קומות מעל הבניין לשימור.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- קביעת תכסית בינוי.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
- קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
- קביעת הוראות להפקעה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מגורים ד'	1
מבנה לשימור	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	144.33	7.97
מגורים 1	1,667.21	92.03
<b>סה"כ</b>	<b>1,811.54</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	144.32	7.97
דרך מוצעת	25.04	1.38
מגורים ד'	1,642.17	90.65
<b>סה"כ</b>	<b>1,811.53</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. מסחר - בקומת הקרקע בלבד, בהתאם לסימון "חזית מסחרית" ולנספח הבינוי. ג. הפרשה מבונה עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה.
4.1.2	הוראות
א	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b> 1. גובה הבניין החדש בתכנית זו לא יעלה על 11 ק' ועד 36.00 מ' גובה מעל מפלס ה-0.0 של הבניין החדש. תתאפשר סטייה בגובה 1.5 מ'. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי. הוראה זו מחייבת וכל הגדלה מעבר לאמור ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב - 2002). 2. מעל הבניין לשימור הקיים תותר תוספת של 2 קומות חדשות. מעל גובה זה יותר גג רב- שיפועי, צורת גג המבנה לשימור כגג רעפים רב-שיפועי, בהתאם/בדומה לנספח הבינוי, תהיה מחייבת. פרטי הגג יהיה כדוגמת הגג ההיסטורי ויתואמו כתנאי למתן היתר.
ב	<b>חניה</b> 1. מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן חניה מופחת שלא יפחת מ-41 חניות סה"כ לפרויקט עבור המגורים. 2. החניה תהייה תת קרקעית בלבד. 3. בניית מרתפי החניה תתאפשר במסגרת קווי הבניין התחתיים עד לגבולות המגרש. 4. ניתן יהיה להקים מעלית רכב ו/או מכפילי חניה או כל פתרון אחר בהתאם לתקן הישראלי. 5. מעל גגות החניונים התת-קרקעיים יישמרו בתי גידול בגובה שלא יפחת מ-0.6 מ'. במקומות בהם תקבע נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים, יישמר בית גידול בגובה שלא יפחת מ-1 מ'. 6. תוספת מרתפי חניה ו/או שטחי שירות לצורך עמידה בתקן החניה לא תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
ג	<b>הוראות בינוי</b> 1. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יתאפשר שילוב של חומרי גמר כדוגמת בטון מוחלק וחיפויים קשיחים והכל בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים.
ד	<b>שימור</b> 1. תישמר חזית הבניין לשימור. 2. תותר תוספת של 2 קומות חדשות. תצורת גג המבנה לשימור כגג רעפים רב-שיפועי, בהתאם/בדומה לנספח הבינוי, תהיה מחייבת. פרטי הגג יהיה כדוגמת הגג ההיסטורי ויתואמו כתנאי למתן היתר 3. פתרון המיגון במבנה ההיסטורי יעשה באמצעות חדרים מחוזקים בלבד. 4. מותרים שינויים פנימיים במבנה לשימור בכפוף לאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

## 4.1

## מגורים ד'

5. הבניין החדש יבנה בצמוד לחזית האחורית של המבנה לשימור.
6. יותר חיבור בין מבואת הבניין לשימור ומבואת הבניין החדש בקומת הקרקע.
7. ההנחיות הנוגעות לשימור הינן מחייבות וסטייה מהם תהווה סטייה ניכרת. נספח הבינוי יהא מחייב לנושא השימור.
8. תותר חפירה מתחת למבנה לשימור בכפוף לבדיקה אשר תעשה על ידי מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים ולאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
9. באישור הוועדה ולצורך תכנון שתי מסעות לרכבים בהתאם לתקנות תותר הריסת המחסן הממוקם בצמוד ומתחת למבנה לשימור.
  - המבנה ההיסטורי יובדל מהבניין המוצע באמצעות ניתוק ויזואלי, חומרי בניה שונים ונסיגה ביחס למישור הקיר.
  - לא יורשה דיקוק קירות היסטוריים המסומנים לשימור.
  - תנאי למתן טופס אכלוס יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.
  - לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, נגרות, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, פרטי גג, מזחלות ומרזבים, מעקות וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.
  - חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו. למעט החזית האחורית.
  - קצב הפתחים, גודלם ופרטיהם בתוספת על גבי המבנה לשימור, יעשו בהתאם למסמך המדיניות בנושא תוספות למבנים לשימור של עיריית ירושלים.
  - שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.
  - בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.
  - היתר לתוספת הבניה למבנה לשימור הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. הבדיקה תעשה על ידי מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים, על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה.

## הפקעות לצרכי ציבור

ה

1. השטח המסומן בנספח הבינוי כשטח להפרשה לצרכי ציבור יהיה בהיקף שלא יפחת מ 200 מ"ר בקומת הקרקע וישמש לטובת צרכי חברה, קהילה ורווחה. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומת הקרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.

4.1	מגורים ד'
ו	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.                  2. תנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מערכות טכניות:                  א. תותר התקנת מערכות טכניות בקומת הקרקע, המרתף, בקומה הטכנית והגג העליון ובלבד שלא ימוקמו בחזית המבנים. הפתרון התכנוני דרוש אישור מהנדס העיר.                  ב. על גג שטוח יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות, ככל שניתן. הפתרון התכנוני דרוש אישור מהנדס העיר.                  ג. מתקנים כגון מתקני אשפה, גז ומים ישולבו בקיר הבנין או בחדרים ייעודיים במבנה, או בביתנים מחוץ לתחום הבניין ובתחום המגרש, באישור אדריכל העיר. ובלבד שלא ימוקמו בחזית המבנים. הפתרון התכנוני דרוש אישור מהנדס העיר.                  ד. פתרון לבלוני גז ינתן בחדר גז בתחום קווי הבניה או בצובר גז.                  ה. מחסנים ומתקנים טכניים כגון: מאגר מים, חדר משאבות וחדר גנרטורים לחירום, יתאפשרו בקומת הקרקע, קומה הטכנית ובקומת המרתף, בכפוף להוראות התכניות המאושרות תוך עמידה בתקנים הרלוונטיים.                  2. מרפסות שירות: תותר הקמת יח"ד ללא מרפסות שירות ומסתורי כביסה.                  3. מרפסות:                  שטח ממוצע למרפסת יהיה 12 מ"ר. צירוף השטח הנ"ל אל שטח הדירות יהווה סטייה ניכרת. מרפסות</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.                  2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.                  3. תיאסר הקמת מרפסת זיו נוספת, לא מקורה, ליח"ד.                  4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p>
ח	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. לא יותר בינוי בשטח הכיכר העירונית על מנת לאפשר שימור עצים בוגרים, שמירת המבטים למבנה לשימור, פיתוח הכיכר ונטיעות.                  2. דפנות הבינוי לכיכר יכללו שטחי מסחר, שטחים ציבוריים וכניסה למבנים בלבד.                  3. הפיתוח לכיכר המוצעת יבטיח את אופייה הציבורי ובכלל זאת מפלסי הפיתוח שיהיו המשכיים ורציפים למפלס הרחוב, נטיעת עצים, מיקום ריהוט רחוב וכיו"ב.                  4. יש לקבוע בחזית הצפונית של החלקה עצים בעלי ערכיות גבוהה לשימור. כמו כן על כל עקירת עץ בוגר בשטח החלקה יינטע אחר במקומו.                  5. מפלס הכניסה למבנה החדש יהיה תואם למפלס הרחוב הסמוך לכניסה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

4.1	מגורים ד'
	<p>6. לא יותרו גדרות בחזית לאורך הכיכר. יתר הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.</p> <p>7. פיתוח הכיכר ייעשה באמצעות חומרי גמר איכותיים כדוגמת אבן טבעית וגרניט.</p> <p>8. ריהוט רחוב בשטח זיקת הנאה יהיה מעץ טבעי או שילוב של עץ טבעי ויצקת מתכת.</p> <p>9. הפיתוח יתייחס לחזית המסחרית, למיקומי המבואות לבניינים ולשטח הציבורי המבונה.</p> <p>10. שטח הכיכר יואר באמצעות עמודי תאורה בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>11. הוראות לפיתוח שטח זיקת הנאה במפלס רחוב הארזים.</p> <p>שטח זה יפותח לאורך רחוב הארזים ויהווה חלק רציף ובלתי נפרד מהמרחב הציבורי של הרחוב.</p> <p>הריצוף ייעשה בחומרי גמר איכותיים כדוגמת אבן טבעית וגרניט טריהוט הרחוב יהיה מעץ טבעי או שילוב של עץ טבעי ויציקת מתכת באישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>12. הוראות לפיתוח כניסה למבנה מגורים מרחוב הארזים.</p> <p>הכניסה למבנה מכיוון רחוב הארזים תתוכן כניסה נפרדת. הכניסה תפותח בין היתר באמצעות נטיעת צמחיה נמוכה.</p> <p>13. הוראות כלליות: יובהר כי נספח הפיתוח אינו מחייב לעניין מיקום שתילת העצים. המיקום הסופי יקבע לעת מתן ההיתר.</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. תותר גמישות בקווי הבניין התת קרקעי בכפוף לשמירה על תכסית 80% (בהתאם להחלטה) וככל שהגמישות לא תפגע בריכוזי עצים לשימור.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
יא	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מיטכנון זמין מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>2. תיאום 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</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי הפתרון הקונסטרוקטיבי של החפירה מתחת לבניין לשימור לא תפגע ביציבותו והשתמרותו של המבנה וכי לצורך הבטחת נושר זה יש להגיש למחלקה לשימור בעת הבקשה להיתר, צכנית הנדסית שתיערך ע"י מהנדס השימור.</p> <p>4. חדר שנאים, ככל ויידרש, יהיה בתת הקרקע בלבד. תקבע סטייה נכרת על הוראה זו. גודל ומיקום החדר יקבעו כתנאי להיתר בתאום חח"י ומח' איכות הסביבה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם אדריכל העיר.</p> <p>6. פתרון האשפה יוצע בשטח המגרש ביעוד מגורים בלבד ולא בשטח הדרך. תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר.</p> <p>יותר תכנון חדר האשפה מחוץ לתחום הבניין (ביתן אשפה), ובתחום המגרש. ביתן אשפה ימוקם באופן מוצנע בטופוגרפיה ובקירות הפיתוח והגדרות, תוך מזעור נוכחותו כלפי הרחוב. לפי תכנית בניין עיר מס' 2300 ניתן למקם ביתן אשפה במרווחים של מגרש ועד לגבולות המגרש ללא פרסום הקלה, זאת כל עוד גובהו לא עולה על 2.2 מ' (נטו-מידת פנים).</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת הקמת השטחים הציבוריים במבנה ותנאי לאכלוס יהא השלמת השטחים הציבוריים בשטחים אלו תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף שפ"ע.</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהא נטיעת העצים החדשים והעתקת עצים בפועל לאישור אגף שפ"ע.</p> <p>תנאי למתן היתר יהיה מיקום ושימוש מדויק של השטחים לצרכי ציבור בתיאום ובאישור האגף למבני ציבור ומחלקת מדיניות תכנון.</p>
יג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. בתחום הכיכר תסומן זיקת מעבר להולכי רגל. תחום זיקת ההנאה הסופי ייקבע במעמד מתן היתר ובלבד שלא יפחת מהשטח המסומן בתשריט. תותר הקטנת השטח בשיעור שלא יעלה על 10% לצורך גמישות תכנונית.</p> <p>2. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בשטח.</p> <p>3. שטחים אלו יפותחו בהתאם להוראות סעיף 4.1.4 ז' (פיתוח סביבתי-סעיפים 1 עד 6) כתנאי למתן היתר אכלוס על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ופיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.</p> <p>4. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p>
יד	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>3. יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע של המבנה לשימור.</p> <p>4. המסחר ימוקם לאורך חזית המבנה הפונה לרחוב הארזים.</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
	<p>5. לא ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר למגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>6. תבוצע הפרדה מוחלטת בין הכניסה למגורים ולמסחר. הכניסה ליחידות הדיור במבנה לשימור תיעשה דרך גישה מהמבנה החדש.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף (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						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
492 (5)	5 (4)	5 (4)	4 (4)	4 (4)	3 (3)	11 (2)	36 (1)	41	4000		1066	4267	1642	1	מגורים	ד' מגורים	
						1						200			מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
						1					12	100			מסחר	ד' מגורים	

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:

הבניין החדש יבנה בצמוד לחזית האחורית של המבנה לשימור - קו בנין 0.

אחוזי הבניה יהיו 320% בנייה מרבית במלוא שטח המגרש, ויכללו את שטחי הבניה של הבניין לשימור ותוספת הקומות המוצעות לו, וכן את שטחי הממ"דים.

תכסית הבניה מעל הקרקע עד 45% ובתת הקרקע עד 80%.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

שטחי החניה יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. שטחי המחסנים יהיו בתת הקרקע ובקומה הטכנית בלבד.

לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה הבניין החדש יהיה עד 36.00 מ' גובה מעל מפלס ה-0.0 של הבניין החדש. תתאפשר סטייה בגובה 1.5 מ'. מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי. גובה הבניין לשימור יהיה עד 17.00 מ' מעל מפלס ה-0.0 של הבניין לשימור.

(2) גובה הבניין החדש יהיה עד 11 קומות ברוטו. גובה הבניין לשימור יהיה לכל היותר 4 קומות ברוטו- 2 קומות קיימות + תוספת של 2 קומות חדשות.

(3) בעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למוצע בתכנית זו (עד 3 קומות מרתף) בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) בנוסף לשטחים העיקריים מעל הכניסה הקובעת תותר תוספת של 492 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות בלבד. צרופים אל שטחי הדירות יהווה סטיית ניכרת.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### גמישות לתכנית

1. יותר שינוי של עד 1.5 מ' מהגובה המרבי המצויין בסעיף 4.1 א'. . ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה- 00.0
2. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומת חניה מעבר למפורט בנספח הבינוי, בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה.

6.2

### עתיקות

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.

6.3

### חלוקה ו/ או רישום

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכל ע"י מגיש התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4

### ניהול מי נגר

יוותרו 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל למגורים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. במידת הצורך ולפי שיקולים תכנוניים ניתן יהיה באישור הידרולוג להקטין את שטח החילחול, ובכפוף להצגת פתרון חיחול/שיהוי חלופי שווה ערך.

6.5




### שמירה על עצים בוגרים

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגרדו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף
4. 83' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
5. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
6. שימור העצים הבוגרים ככל שהינם בתחום המדרכה החדשה המוצעת, יעשה בתאום עם אגרונום מוסמך.
6. לעת מתן היתר יבחן הצורך בעקירת העצים המסומנים לעקירה בשטח הכיכר.

6.6

### סטיה ניכרת

מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

	<p><b>6.6 סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>4. הוראות השימור עפ"י סעיף 4.1.2 ג' הנם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. מיקום חדר השנאים, ככל שיידרש, יהיה בתת הקרקע בלבד. כל סטיה נהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
	<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת לביצוע גריסה של פסולת בניה וחומרי חציבה באתר הבניה.</p>	
	<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>1. תיאום 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 הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.</p> <p>3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>4. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.</p> <p>5. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>6. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>7. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר יהיה חו"ד מקדימה של יחידת השימור בעיריית ירושלים, הגשת תיק התיעוד המעודכן לאישור מחלקת השימור, מינוי אדריכל שימור מלווה ומינוי מהנדס שימור מלווה מאושר ע"י המחלקה לשימור.</p>	
	<p><b>6.9 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

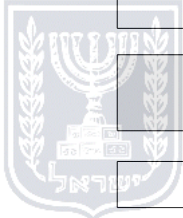
**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית- 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15