

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

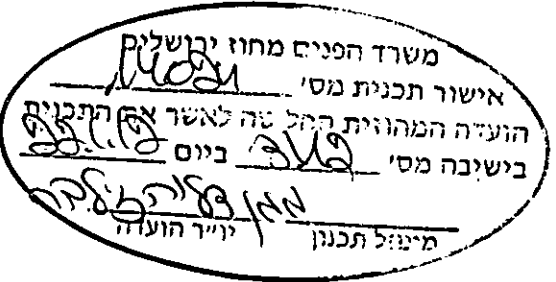
## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14024

שם תוכנית: הרחבת דיור החלוץ 41, בית הכרם, ירושלים

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

אישורים

| מתן תוקף  | הפקדה |
|---|-------|
|   |       |
|  |       |
|   |       |

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מבקשת להרחיב יחידת דיור הנבנית בחלקה בהתאם להיתר 70\1182.1 שלד הבנין כבר בנוי בהתאם להיתר.

ההיתר אושר בהתאם לתכנית 911א, אשר בין היתר הפקיעה חלקים מהחלקה נשואת תכנית זו לצורך הרחבת דרך.  
בהיתר אושרה הקלה בקו בנין קדמי (הצמדות לקונטור בנין קיים מחוץ לקו בנין), קטעי קירות קטנים בולטים מקו בנין.

הבניה המבוקשת נמצאת על רכוש פרטי, בבעלות מבקש תכנית זו, ומבקשת לשפר יחידת מגורים אחת הנמצאת בחלקה, ולהוסיף עליה יחידת דיור אחת.

התכנית מבקשת להרחיב את השטחים העיקריים ע"י הפיכת חללים ושטחי שרות במרתף לשטחים עיקריים, ע"י הסבת שטחי מרפסות שרות לשטחים עיקריים, וע"י תוספת על חלק מקומת הגג. התכנית מבקשת לשנות את יעוד החלקה ממגורים 5 למגורים ב'.

ברקע נמצאת בתהליך תכנית לכל שכונת בית הכרם אשר מטרותיה בין היתר, הן תוספת זכויות בניה, ולאפשר בניה גבוהה יותר בשכונה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת דיור, החלוץ 41, בית הכרם, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

14024

מספר התוכנית

0.504 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

9

מספר מהדורה בשלב

12.01.2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלבנטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

|                                      |                          |                         |       |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------|
| ירושלים                              | מרחב תכנון מקומי         | נתונים כלליים           | 1.5.1 |
| 218175                               | קואורדינטה X             |                         |       |
| 631700                               | קואורדינטה Y             |                         |       |
| ירושלים, שכי' בית הכרם, רח' החלוץ 41 |                          | תיאור מקום              | 1.5.2 |
| ירושלים                              | רשות מקומית              | רשויות מקומיות בתוכנית  | 1.5.3 |
| ירושלים                              | התייחסות לתחום הרשות נפה |                         |       |
| ירושלים                              | יישוב                    | כתובות שבהן חלה התוכנית | 1.5.4 |
| ירושלים                              | שכונה                    |                         |       |
| בית הכרם                             | רחוב                     |                         |       |
| החלוץ                                | מספר בית                 |                         |       |
| 41                                   |                          |                         |       |

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30159    | מוסדר   | חלק מהגוש     | 169                 |                   |
|          |         |               |                     |                   |
|          |         |               |                     |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל.ר      |              |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל.ר         |                  |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|     |
|-----|
| ל.ר |
|-----|

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת    |
|------------|--------------------|---|---------|-----------------------|
| 15.12.1994 | י.פ. 4269          | תכנית זו גוברת על תכנית 911א.   | שינוי   | 911א                  |
| 16.07.1959 | י.פ. 687           | תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר 62.   | ביטול   | 62-תכנית מתאר ירושלים |
| 30.01.2000 | י.פ. 4847          | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית בנוגע למעליות. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | 5022                  |
| 21.10.2010 | י.פ. 6052          | תכנית זו גוברת על תכנית 911א.   | שינוי   | ב5166                 |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר           | עורך המסמך                      | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה   | סוג המסמך      |
|--------------|---------------------|---------------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|---------|----------------|
|              | ועדה מחוזית ירושלים | נמרוד איתן, מייקל שורץ אדריכלים | 12.01.2012        | 1             |             | 1:100 | • מנחה  | נספח בינוי     |
|              | ועדה מחוזית ירושלים | נמרוד איתן, מייקל שורץ אדריכלים | 12.01.2012        |               | 14          |       | • מחייב | הוראות התוכנית |
|              | ועדה מחוזית ירושלים | נמרוד איתן, מייקל שורץ אדריכלים | 12.01.2012        | 1             |             |       | • מחייב | תשריט התוכנית  |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים למסמכי התוכנית יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

| גוש/ חלקה (י) | דוא"ל | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת               | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם מקומית | רשות מקומית | שם תאגיד / שם מקומית | מספר זהות | מספר רישון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|---------------|-------|------------|--------|------------|---------------------|-----------|----------------------|-------------|----------------------|-----------|------------|----------------|-----------|----------------|--------------|
|               |       | 02-6595545 |        | 02-6595544 | רח' נחום חפזי 8 י-ם | מס' תאגיד |                      |             |                      |           |            |                | 028820603 | שירלי פליישר   |              |

**1.8.2 יזם בפועל**

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם מקומית | רשות מקומית | שם תאגיד / שם מקומית | מספר זהות | מספר רישון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|-------|-------|-----------|----------------------|-------------|----------------------|-----------|------------|----------------|-----------|----------------|--------------|
|       |     |        |       |       |           |                      |             |                      |           |            |                |           |                |              |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| דוא"ל | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת               | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם מקומית | רשות מקומית | שם תאגיד / שם מקומית | מספר זהות                           | מספר רישון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה                              | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|--------|------------|---------------------|-----------|----------------------|-------------|----------------------|-------------------------------------|------------|----------------|-----------|---|--------------|-------|
|       | 02-6595545 |        | 02-6595544 | רח' נחום חפזי 8 י-ם |           |                      |             |                      | 065096917<br>028820603<br>059850545 |            |                |           | מגדלנה פליישר<br>שירלי פליישר<br>רון פליישר |              |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| דוא"ל                       | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת                     | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם מקומית | רשות מקומית | שם תאגיד / שם מקומית | מספר זהות | מספר רישון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה                        | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|-----------------------------|------------|-------------|------------|---------------------------|-----------|----------------------|-------------|----------------------|-----------|------------|----------------|-----------|---------------------------------------|--------------|-----------|
| office@msarchi<br>s.com     | 02-5635520 | 052-8966217 | 02-5661622 | רח' השיירות 1 י-ם         |           |                      |             |                      |           | 101774     |                | 059859348 | נמרוד איתן,<br>מייקל שורץ<br>אדריכלים | אדריכל       |           |
| meimad@meim<br>ad-sur.co.il | 02-6522596 |             | 02-6522294 | רח' כנפי נשרים 68 ירושלים |           |                      |             |                      |           | 502        |                |           | אלסטר ראובן                           | מודד<br>מסמך | מודד      |

**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**

- 2.1.1 הרחבת יחידת דיור במגרש מגורים.  
2.1.2 תוספת יחידת דיור 1.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 למגורים ב'.  
2.2.2 הגדלת מספר יחיד מ-1 ל-2 יחיד.  
2.2.3 תוספת זכויות בניה בהיקף של 254 מ"ר עיקרי והפחתת שטחי שרות בהיקף של 72 מ"ר.  
2.2.4 הרחבת קומת מרתף.  
2.2.5 תוספת קומה עליונה, בתחום חלק מקונטור הבנין הקיים, שה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף.  
2.2.6 קביעת קווי בנין.  
2.2.7 מתן הוראות לתנאים להוצאת היתר בניה.  
2.2.8 קביעת הוראות בגין טיפול בעצים בוגרים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.504 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                         |           |          |                |
|       | 506               |       | +254                    | 252       | מ"ר      | מגורים         |
|       | 2                 |       | +1                      | 1         | מס' יחיד |                |

**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 | תאי שטח | יעוד     |
|----------------|--|---------|---------|----------|
|                |  |         | 01      | מגורים ב |
|                |  |         |         |          |
|                |  |         |         |          |
|                |  |         |         |          |
|                |  |         |         |          |

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 | מ"ר       | יעוד     |
| 100%     | 504 | 504       | מגורים 5 |
|          |     |           |          |
|          |     |           |          |
|          |     |           |          |
|          |     |           |          |

↓

## 4 יעודי קרקע ושימושים

|                |   |
|----------------|---|
| <b>4.1</b>     | <b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>  |
| <b>4.1.1</b>   | <b>שימושים</b>  |
| <b>א.</b>      | <b>מגורים</b>   |
| <b>4.1.2</b>   | <b>הוראות נוספות</b>  |
| <b>4.1.2.1</b> | <b>הוראות לשימור ועקירת עצים בוגרים</b>   |
|                | <p>א. העצים המסומנים בתשריט באדום, הם עצים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת פקיד היערות בדבר עצים לשימור ונטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי לאישור תכנית לחיתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גננות ויבטיח שמירה על העצים המסומנים בתשריט לשמירה, בעת העבודות.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ה. יש להוסיף שכבת קרקע גננית: טוף לכל הברושים ששורשיהם נחשפו, לפי מפרט אגרונומי ובהנחיית אגרונום. יש לדאוג להשקייתם.</p> <p>ו. בתמורה לעצים הנועקרים, ינטעו 5 עצים חלופיים, גודל 11, גובה 5.5 מ' בפיקוח אגרונום.</p> <p>ז. כתנאי לטופס איכלוס, יבדוק נציג מחלקת גננות את חיוניות העצים וחיבורם למערכת השקיה.</p> <p>ח. העצים המסומנים בתשריט בצהוב הם עצים לעקירה. עקירתם תבוצע בהתאם להיתר.</p> |
| <b>4.1.2.2</b> | <b>פסולת בנין</b>   |
|                | יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.   |
| <b>4.1.2.3</b> | <b>סטיה ניכרת</b>   |
|                | <p>גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכולל את המעקות על הגג והציוד הטכני על הגג וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>מס' הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל שינוי שלו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>שלבי הביצוע המפורטים בהוראות התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>  |
| <b>4.1.2.4</b> | <b>גמישות</b>   |
|                | בגובה הגג מעל מכפילי התניה יותר שינוי של עד ארבעים סנטימטרים, מהגובה המצוין בנספח הבינוי מספר 1, לפי גובה מתקן החניה אשר ניתן יהיה להתקין בפועל.  |
| <b>4.1.2.5</b> | <b>חלחול ומי נגר</b>  |
|                | ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, כמגמה 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).  |
| <b>4.1.2.6</b> | <b>עיצוב אדריכלי</b>  |
|                | היכן שיש חיפוי אבן הוא יבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.  |
| <b>4.1.2.7</b> | <b>היטל השבחה</b>   |
|                | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.   |

|   |         |
|---|---------|
|   |         |
| <p><b>קולטי שמש על הגג</b><br/> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>                                    | 4.1.2.8 |
| <p><b>חניה</b><br/> החניה תהיה בשטח המסומן ברשת אלכסונית שחורה בתשריט. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> | 4.1.2.9 |
|   |         |
|   |         |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| אחורי | קווי בניה (מטר) |          | קדמי | מספר קומות |        | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא השטח | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר/אחוזים |                    |     | מגוון מגוון (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד     |
|-------|-----------------|----------|------|------------|--------|-----------------|------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------|----------------------|--------------------|-----|-------------------|------------|----------|
|       | צד-ימני         | צד-שמאלי |      | מתחת       | מעל    |                 |                        |                         |           |                       |                | מתחת לבנייה הקובעת   | מתחת לבנייה הקובעת | שטח |                   |            |          |
|       | לפי תשריט       |          | 1    | 3          | +10.90 | 29%             | 4                      | 2                       | 112       | 561                   | 28             | 143                  | 27                 | 363 | 504               | 01         | מגורים ב |
|       |                 |          |      |            |        |                 |                        |                         |           |                       |                |                      |                    |     |                   |            |          |
|       |                 |          |      |            |        |                 |                        |                         |           |                       |                |                      |                    |     |                   |            |          |
|       |                 |          |      |            |        |                 |                        |                         |           |                       |                |                      |                    |     |                   |            |          |
|       |                 |          |      |            |        |                 |                        |                         |           |                       |                |                      |                    |     |                   |            |          |

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיוזבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- הגובה המירבי המצויין בטבלה כולל את מעקה הגג ואת המתקנים הטכניים שעליו.
- שטח התכנית והתת קרקעית לא יעלה על 45% משטח החלקה.

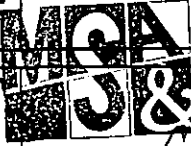
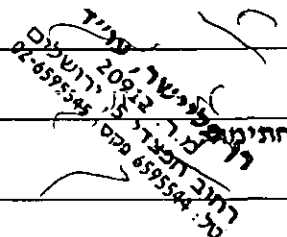
**6. הוראות נוספות****7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב                                     | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1        | הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

|   |                              |  |
|---|------------------------------|--|
| 1 | מימוש התכנית יהא תוך 5 שנים. |  |
|---|------------------------------|--|

**8. חתימות**

|  |  |  |                        |
|--|--|--|------------------------|
| <b>תאריך:</b> רן פליישר, ע"י מ.ר. 20912 רחוב תפדי 5, ירושלים 91086 מס' 8595544 | <b>חתימה:</b>  | <b>שם:</b> שירלי פליישר  | <b>מגיש התוכנית</b>    |
| <b>מספר תאגיד:</b> א"י 2   |   | <b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b> מייקל שוורץ, אדריכלים אדריכלות, תכנון ערים ועיצוב |                        |
| <b>תאריך:</b> 22/1/12  | <b>חתימה:</b> Michael Schwartz & Associates Architects, Town Planning Dept         | <b>שם:</b> נמרוד איזק  | <b>עורך התוכנית</b>    |
| <b>מספר תאגיד:</b>   | TEL 972-2-6661622 FAX 972-2-5635520  | <b>תאגיד:</b> ת.ד. 8686 ירושלים 91086  |                        |
|  | POB 8686 Jerusalem 91086 office@msarchits.com • www.msarchits.com                  |  |                        |
| <b>תאריך:</b>  | <b>חתימה:</b>  | <b>שם:</b>   | <b>יזם בפועל</b>       |
| <b>מספר תאגיד:</b>   |  | <b>תאגיד:</b>  |                        |
| <b>תאריך:</b>  | <b>חתימה:</b>  | <b>שם:</b> מגדלנה פליישר   | <b>בעל עניין בקרקע</b> |
| <b>מספר תאגיד:</b>   |  | <b>תאגיד:</b>  |                        |
| <b>תאריך:</b>  | <b>חתימה:</b>  | <b>שם:</b> שירלי פליישר  | <b>בעל עניין בקרקע</b> |
| <b>מספר תאגיד:</b>   |  | <b>תאגיד:</b>  |                        |
| <b>תאריך:</b>  | <b>חתימה:</b>  | <b>שם:</b> רן פליישר   | <b>בעל עניין בקרקע</b> |
| <b>מספר תאגיד:</b>   |  | <b>תאגיד:</b>  |                        |