

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0051953

בניין חדש ברח' החלוץ 8, בית הכרם, ירושלים

מינהל התכנון
הועדה הממוזגת - מחוז ירושלים
28-02-2016
נ ת ק ב ל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה הממוזגת לתכנון ולבניה החליטה
כיום **16.08.16** לאשר את התכנית
 והוכיחה לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה הממוזגת

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
שם תוכנית: בניין חדש ברח' החלוץ 8, בית הכרם, ירושלים, גוש 30149, חלקה 17.
מטרות התב"ע תכנון בניין חדש עבור 18 יח"ד, מדורג ב 4 קומות מעל הקרקע, ושתי קומות למחסנים מעל שתי קומות חניה, בהתאם למדיניות התכנון לשכונת בית הכרם.
2. רקע תכנוני לתכנית :
ב 23.11.1961 אושרה תכנית מס' 911 : הפיכת השכונה ממגורים 1 (לפי מתאר ירושלים) למגורים 5.
ב 29.08.1963 אושרה תכנית מס' 1039 : להרחבות כבישים בשכונה כולל הפקעה בחלקה שבנדון.
ב 30.10.1969 אושרה תכנית מס' 1354 : להפיכת שצ"פ למגורים, לא בחלקה שלנו.
3. המגרש הינו מגרש ריק.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הוא בעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין חדש ברח' החלוץ 8, בית הכרם, ירושלים
		מספר התכנית	101-0051953
1.2	שטח התכנית		1.352 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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

218325 קואורדינאטה X

632125 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכונת בית הכרם, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	החלוץ	8	

שכונה בית הכרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30149	מוסדר	חלק	17	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/10/1969	351	1570	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 1354.	ביטול	1354 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
23/11/1961	4	890	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 911.	ביטול	911 ✓
30/01/2000		4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022/א' הוראות תכנית 5022/א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	הנספח מחייב לגבי גובה הבניה, מסי הקומות, קווי הבניין, מסי יח"ד, גובה הגדרות, נסיגות בכל הקומות.	14/02/2016	דוד בלצקי	14/02/2016	1	1:200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		14/02/2016	דוד בלצקי	14/02/2016	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
בעלים	פרטי	נפתלי בולג			ירושלים	הרב עוזיאל (1)	84	054-4580077		fnrbollag@ yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרכון: X0036549.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נפתלי בולג			ירושלים	הרב עוזיאל (1)	84	054-4580077		fnrbollag@yahoo.co m

(1) כתובת: דרכון: X0036549.

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	דוד בלצקי	45834		ירושלים	פורת לאה	19	072-2121107	02-6447268	beletsky@012 .net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-r.co.il
ה. אדריכלות	מתכנן	יוסף ספקטור	ה/34845		ירושלים	הרב עוזיאל	34	02-5381160		yospector@w alla.com

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

הקמת בניין חדש בן 4 קומות עבור 18 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי עבור הקמת בניין חדש מדורג בן 4 קומות עבור 18 יח"ד מעל קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.

2.2.3 קביעת שטחי בניה בהיקף של 3046.00 מ"ר סה"כ מתוכם 1336.50 מ"ר שטח עיקרי, 1709.50 מ"ר שטח שירות.

2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.5 קביעת מסי יח"ד על 18.

2.2.6 קביעת מסי הקומות על 4 קומות מעל קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור לעקירה ולהעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.352	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	ממורט	מתארי
		מגורים (יח"ד)	יח"ד
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,336.5	+660.5

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
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	105	7.77
מגורים 5	1,247	92.23
סה"כ	1,352	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	107.32	7.87
מגורים ג'	1,256.32	92.13
סה"כ	1,363.64	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. תותר בניית בניין חדש בן 18 יח"ד ברח' החלוץ 8, בית הכרם, ירושלים. 2. גובה הגדרות יהיו בגובה מירבי של 1.20 מטר מפני המדרכה. הוראה זו הינה מחייבת. 3. מפלס ה $+0.00=775.00$. 4. מסי הקומות לא יעלה על 4 קומות בכל חתך. נספח הבינוי מחייב לעניין נסיגות.</p>
ב	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. ג. יוותרו 30 מ"ר משטח הגג פנויים לשימוש לכלל הדיירים בבניין. ד. שטח גודל דירה מינימלי לא יפחת מ 70 מ"ר ליחידה.</p>
ג	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח הבינוי. 2. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. מיקום הכניסה הינו מחייב.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת. 2. מסי הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 4. נסיגות ומדרגות יהיו כמצויין בנספח הבינוי וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 5. הכניסה לחניה תהיה כמצויין בנספח הבינוי וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 6. לא יותר חיבורם של מחסנים בודדים ולא תותר פתיחת חלונות במחסנים. כן לא יותרו פתחים באמצעות חצרות אנגליות עבור המחסנים בבניין. שטח המחסנים יהא כ 8% משטח הדירות</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>וכמספרן. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. 7. לא תותר הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים תת קרקעיים וכן לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. סטייה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ח	<p>קווי בנין 1. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 2. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה מתחת לקרקע במלואם.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), 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 יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי להיתר בניה, הגשת תכנית החניה והגישה לדרך הראשית לאישור התושיה. 5. תנאי להיתר בניה, תיאום עם מח' כבאות, נגישות, תברואה. 6. תנאי להיתר בניה תיאום עם אגף שפ"ע ופקיד היערות לעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, לרבות התייחסות לנושא הפיצוי הנופי לעניין הצורך בהחלפת העצים הקיימים בעצים חדשים..</p>
יא	<p>עתיקות ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות הוודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>

4.1	מגורים ג'
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>1. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה כחוק במחלקת גננות 2. סימון בתשריט- עצים לשימור: 7 עצים בגבול הקו הכחול, כפי שמסומנים בתשריט ונספח הבינוי: 7 ברוש גדול (מס' 1-7) צד צפון. 2 עצים, כפי שמסומנים בתשריט ונספח הבינוי: 1 פלפלון בכות (מס' 13), 1 עץ שקד (מס' 14) צד מערב. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. 3. סימון בתשריט- עצים לעקירה: 2 עצים: 2 ברוש גדול-פירות, יבשים (מס' 9, 8). פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: א. נטיעת 5 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5/מ', כפיצוי לברוש מס' 21 ופלפלון. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם 4. יש להבטיח מרחק של 3 מ' מעץ החרוב הממוקם בחלקה הסמוכה מצפון ומחוץ לגבול התכנית וזאת על מנת למנוע פגיעה בו במהלך החפירות.</p>
יג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הפעלת מגרסה. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש 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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מאושרת
4.2.2	הוראות
א	<p>זרכים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	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	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					
(7)	4	4	4	19.8	14.43	18	38.05	244.27	3046	1425.5		284	1336.5	1247	1	מגורים	מגורים ג'

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (7)	אחורי (7)	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התרוון והרניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
אחוזי הבניה המרביים שאינם כוללים שטחי אחסנה ותניה תת קרקעיים הינם 130%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 212.50 מ"ר שטח שירות ממ"ד.
- (2) 150.00 מ"ר שטח שירות מחסנים ו 1275.50 מ"ר שטחי שירות נוספים עבור מעברים, תניה וכד'.
- (3) תכסית תת קרקעית: 60%.
- (4) מעל גובה זה יותר מעקה תקני.
- (5) בכל מקום נתון מספר הקומות מעל פני הקרקע אינו עולה על 4 קומות בכל חתך.
- (6) בכל מקום נתון מספר הקומות מתחת לפני הקרקע אינו עולה על ארבע קומות.
- (7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית בניין חדש בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: נפתלי בולג שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה: <i>N. Ballas</i>
בעל עניין בקרקע	שם: נפתלי בולג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה: <i>N. Ballas</i>
עורך התכנית	שם: דוד בלצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה: <i>[Signature]</i> דוד בלצקי 45834

ה. אדרי' חסר ספקטור
מ.ג. 34845
054-8444118