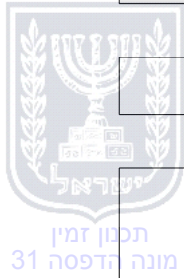


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0519058

תוספת שתי קומות לבניין קיים, רחוב בית הכרם, בבית הכרם, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
11/02/2018

להפקיד את התכנית
09/01/2019
סמיר קפד

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מקדמת בניה של שתי קומות (2) חדשות ברחוב בית הכרם, בשכונת בית הכרם בירושלים - סה"כ ארבע (4) קומות.

בתחום התכנית קיימת תכנית מאושרת 911 הקובעת זה לאזור מגורים בה ניתן להגיע לגובה ארבע (4) קומות ו- 130% בניה.

בשטח קיים בניין בן שתי (2) קומות עם היתר בניה ותוספות על פי היתרי בניה 1982/0474.00 ו- 1982/0474.01.

התוספת המבוקשת היא חדשה ומבוקשת ע"י הבעלים אמנון ופוני בז'ינסקי.

לא קיימות עברות בניה/הליכים משפטיים על הנכס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שתי קומות לבניין קיים, רחוב בית הכרם, בבית הכרם, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0519058

מספר התכנית

0.687 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

218000 קואורדינאטה X

632000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בניין פינתי רחוב בית הכרם פינת חיים נחמן ביאליק

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	בית הכרם	27	

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	89	

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 מחליפה את הוראות תכנית 911.	החלפה	911
25/12/1994	1063	4269	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 911/א.	החלפה	911/א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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				מאיר יגוד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאיר יגוד		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה		1	19/08/2018	מאיר יגוד	20/11/2018	מחייב לעניין גובה בניין ומס' יח"ד, קווי בניין	לא
דרכים וחניות	מנחה		1	07/11/2018	מחמד עמרו	14/11/2018	תכנית חניה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250	17	27/12/2017	אדיר אלוס	26/06/2018	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/09/2018	מיכאל שוורץ	20/09/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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	אמנון בז?זינסקי			תל אביב- יפו	בארי (1)	3			amnonbrz@gmail.com
	פרטי	רחל בז?זינסקי			תל אביב- יפו	בארי (1)	3			ponyb1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב בארי 3, תל אביב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	מאיר יגוד	8097386	מאיר יגוד אדריכל	ירושלים	(1)	8	054-7899835		yagodm@gmail.com
הנדסי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	.	(2)	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
אדריכל	אדריכל	ארז ניסן	2629849	ניסן אדריכלים	מבשרת ציון	(3)	39	054-6640789		nissan.architectes@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	(4)		02-6275463		info@yarden- eng.com
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048	בוטי מדידות	ירושלים	(5)	14	02-6413002	02-6483683	office@botti. co.il

(1) כתובת: רחוב אלישע 8 דירה 12 ירושלים.

(2) כתובת: הנורית 102 מושב חגור.

(3) כתובת: רחוב הזמיר 39 מבשרת ציון.

(4) כתובת: ת.ד. 27226, ירושלים 91271.

(5) כתובת: רחוב טהון 14 ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 מעל בניין מגורים. ותוספת יח"ד לבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שתי קומות מעל שתי קומות סה"כ ארבע קומות על הקרקע.

2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

3. קביעת מספר יחידות הדיור.

4. קביעת קווי בנין.

5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי

6. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

7. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4 - 2
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	4, 2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	4 - 2
מבנה להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	79.64	11.58
מגורים	608.16	88.42
סה"כ	687.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	79.64	11.58
מגורים	608.16	88.42
סה"כ	687.8	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת או אבן נסורה. עיצוב אדריכלי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.	
בינוי ו/או פיתוח	ב
1. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. הגדר תחופה אבן טבעית כדוגמה הקיימת ברחוב. מרפסות 2. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 3. תיאסר הקמת מרפסות זוז מעבר למצוין בנספח בינוי 4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין 5. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד	
חניה	ג
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. מעלית הרכב תבנה בתחום מגרש המגורים בלבד. יועדף פתרון החניה בעומק החלקה בגבול עם החלקה ביעוד מגורים.	
סטיה ניכרת	ד
א. קוי הבנין המפורטים בתשריט הם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית), התשס"ב - 2002. ב. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 ובנספח מס' 1 הינה מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ג. מס' קומות המירבי בבנין כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ד. מס' יחידות הדיור המירבי כמצוין בטבלה 5 זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי מסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.	
קווי בנין	ה
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט.	

4.1	מגורים
ו	<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. 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 וכו'.</p>
ז	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים לבנין תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>3. כדי לספק כמיות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6".</p> <p>4. אין באישור זה לפתור מהגשת תכנית מפורטת לצורך סידורי כבאות לבניין.</p>
ח	<p>תשתיות</p> <p>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)</p> <p>המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון)</p> <p>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>
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרבות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4.1	מגורים
	<p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר על פי כל דיון, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים</p> <p>ה. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ו. יבחן הצורך בעקירת העצים בתחום החניה המוצעת בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p>
	<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>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
107	(1)	(1)	(1)	(1)	4	13.8	6	45	130	57.67		47.93	680.1	608.16	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בזמן בניה</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושרת ע"י המשדד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר ואגרות) התש"ל-1970</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 25% 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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 מערכת 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>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות, כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור: שימור העצים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא שיפוץ מעטפת הבניין שבעלות מגיש התכנית. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת וואו סילוק וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ז. הריסות/פניונים</p> <p>1. האלמנטים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בתשריט התכנית</p>	<p>6.4</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורים על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה לתקפות לאותה עת.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנון למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

הפקעות לצרכי ציבור	6.5
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומים בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום האישור הסופי של התב"ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31