

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0694257

תוספת שתי קומות מגורים למבנה קיים ברחוב בית הכרם 29, 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 :

21/06/2020

לאשר את התוכנית

07/09/2020



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התכנית מציעה להוסיף שתי קומות מגורים לבניין בן 2 קומות ברחוב בית הכרם 29, ירושלים.

מצב מאושר וקיים :

המבנה כולל אגף ישן בחלקה הצפוני של החלקה הכולל שתי קומות, קומת קרקע עם מסחר וקומה ראשונה עם שימוש למשרדים

ואגף חדש, בחלקה הדרומי, הכולל קומת קרקע עם מסחר וקומה ראשונה הכוללת 3 יח"ד.
למבנה הקיים ניתן היתר (מס' בקשה 2013/0134.00 ו- 2013/0134.01),
על המגרש חלות תכנית 62 וכן תכנית 5166.ב.

מצב מוצע :

הבינוי המוצע, כולל זכויות הבניה המוצעת בתכנית זו מחושבים עפ"י תכנית 16,000 (תכנית מתאר בית- הכרם) התוספת מבוקשת ע"ג האגף החדש (דרומי) וכוללת 4 יח"ד בשתי קומות מגורים נוספות.
התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה.

מגיש התכנית :

חברת א.ח. יהלום החזקות בע"מ , ח.פ. : 513635144



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שתי קומות מגורים למבנה קיים ברחוב בית הכרם 29, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0694257

1.156 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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
 קואורדינאטה X 217983
 קואורדינאטה Y 631932

1.5.2 תיאור מקום

חלקה המהווה דופן לכיכר דניא מצידה המזרחי.

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	29	

שכונה בית הכרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30149	לא מוסדר	חלק	102	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
23/11/1961	4	890	תכנית זו מחליפה את תכנית 911	החלפה	911



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר רכס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר רכס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי. תכניות, חתכים וחזיתות. מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניין ומספר קומות.	10: 29 11/08/2020	אליעזר רכס	11/08/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2 - חניה	14: 41 06/08/2020	רולי פלד	19/07/2020	1	1: 100	מנחה	חניה
לא		12: 12 21/10/2018	ראובן אלסטר	21/10/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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			א.ח יהלום אחזקות בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	73	02-6733347	02-6731404	y- ella@zahav. net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				א.ח יהלום החזקות בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	73	02-6733347	02-6731404	y-ella@zahav.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר רכס	28148	אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-6709144		office@reche s.org.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522296	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	רולי פלד	12396385	רולי פלד הנדסת תחבורה ותנועה	ירושלים	יפתח	4	02-6734472		roshfeld@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מגורים לבניין קיים בן 2 קומות עבור תוספת 4 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים.

ב. קביעת בינוי עבור תוספת בניה של שתי קומות מעל הבניין הקיים.

ג. קביעת שטחי הבנייה המרביים.

ד. קביעת מספר קומות מרביים.

ה. קביעת מספר יחידות הדיור ל-7 יחידות.

ו. קביעת קווי בניין.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ט. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
חזית מסחרית	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	1,156.33	100
סה"כ	1,156.33	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,156.33	100
סה"כ	1,156.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר בקומת קרקע 3. בקומת הקרקע של בניין 2 יותר שימוש למשרדים/בנק בלבד וזאת בכפוף לתקן החניה התקן לעת הוצאת ההיתר. 4. חניה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. קווי הבניין יהיו עפ"י המופיע בתשריט. 2. בקשה להיתר תלווה בחו"ד הנדסית המוכיחה כי התוספת ניתנת לביצוע ע"ג הקונסטרוקציה של הבניין הקיים. 3. גובה קומה לא יעלה על 3.5 ברוטו מריצפה לריצפה. 4. תוספת הבניה תתבצע מעל בנין מס' 2 כמפורט בנספח הבינוי. גגות : 5. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. 6. בגגות השטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 7. כתנאי להיתר בניה יינתן פתרון להסתרת מתקנים ומערכות טכניות ופתרון גינון הגגות בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב	הוראות פיתוח ככל שידרשו גדרות חדשות מכוח תכנית זו גובה לא יעלה על 1.2 מ'.
ג	עיצוב אדריכלי חומרי גמר : 1. בניינים במגרשי מגורים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. חיפוי האבן יעשה בנדבכים אופקיים. לא יתאפשר חיפוי הבניינים באבן נסורה. 2. למרות האמור לעיל, יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בחזיתות, בחיפויים עמידים שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובתנאי שסך שטחי החזיתות אשר לא יחופו באבן, לא יעלה על 20% משטח החזית. 3. פרוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיוב' יפורטו בבקשה להיתר הבניה
ד	מסחר חזית מסחרית : 1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.



4.1	מגורים
	2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2) 0	(2) 5	(2) 3	(2) 3	1	4	(1) 15	7	130	1503	0	30	289	1184	1156	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבנייה המפורטות בטבלה כוללות את השטחים שבתחום מעטפת הבנייה- שטחים עיקריים ושטחי שירות, למעט השטחים המפורטים להלן אשר יתווספו עליהם:
- מרחב מוגן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התקפות לעת מתן היתר בנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 796.17 גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכונית/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(2) עפ"י בנין קיים וכפי שמופיע בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	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.
6.2	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל מקומות החנייה יהיו בחניון שבתת הקרקע. 2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. 4. מיקום הכניסה והיציאה לחניה כמצוין בנספח הבינוי והינו מחייב. כל שינוי לכך מהווה סטיה ניכרת. (במידת הצורך)
6.3	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. 3. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי פסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל. <p>מניעת מטרדים בעת הבניה- רעש ורעידות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 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 מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. 5. ציוד הבניה בתחום התוכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979. 6. שעות העבודה המותרות תהיינה לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992. 7. מפלסי רעש ממערכות מכאניות אשר יופעלו בשלב ביצוע העבודות לא יעלו על מפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. 8. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה עשויה פח איסקורית או שווה ערך. גובהה של הגדר יקבע במסגרת התכנון המפורט להיתר. 9. הרעש המצטבר מאתר העבודה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יעשה שימוש במתרסים ניידים על מנת להשיג הפחתת רעש נוספת. 10. על הקבלן לנקוט באמצעים לצמצום רמת הרעש מגנרטור בהתאם לדרישות החוק. 11. מפעילי האתר יימנעו מיצירת כל רעש שאינו תוצאה בלתי נמנעת של הקמת האתר, כגון שימוש ברמקולים, אמצעי הגברה וכו'. 12. מפלס הרעידות מהבנייה יתואם ויאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>מניעת מטרדים בעת הבניה- איכות אויר :</p> <p>13. באחריות הקבלן למנוע באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר (מגרסות, מערומי עפר, הרטבה וכו').</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/ או פגיעה בהם.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור : שימור העצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היוזם.</p> <p>2. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גננות (בעיריית י-ם) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות ונטיעות עצים חלופיים</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א. גובה הבניין המירבי המצוין בטבלה 5 יהיה מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת .</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי המצוין בטבלה 5 יהיה מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת .</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים כמפורט בתשריט הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ד. כל מקומות החנייה יהיו בחניון שבתת הקרקע. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנה עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3.אישור המחלקה לנגישות.</p> <p>4.הבטחת פינוי פסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>5.תיאום ואישור בכתב מחח"י .</p> <p>6.אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה ע"י אגף תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>7.תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.7</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	התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14