

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0902429

תוספת שטחי בניה, רח' החלוץ 44, 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 :

14/02/2021

להפקיד את התכנית

04/07/2021

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

התכנית מבקשת לקבוע הוראות לבנין מגורים קיים עם 4 יח"ד ברחוב החלוץ 44, בית כרם, ירושלים מספר הקומות המרבי הוא 3 קומות מעל הקרקע ו-1 קומות מתחת לקרקע. בתכנית מוגדרים קווי בנין מירביים חדשים לבינוי מעל הקרקע ומתחת לקרקע. בתכנית מוצעת הגדלה של שטחי הבנייה המירביים המאושרים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי בניה, רח' החלוץ 44, בית הכרם, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

101-0902429

1.2 שטח התכנית

1.416 דונם

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

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218125 קואורדינאטה X

631700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' החלוץ 44, שכונת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	החלוץ	44	

שכונה בית הכרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30159	מוסדר	חלק	13	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	התכנית מחליפה את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 בתחומה ילקוט פרסומים : 687 מס. עמוד בילקוט : 1586 תאריך : 16.07.1959	החלפה	62
23/11/1961	4	890	התכנית ממחליפה את הוראות תכנית 911 בתחומה.	החלפה	911
25/12/1994	1063	4269	התכנית ממחליפה את הוראות תכנית 911/א בתחומה.	החלפה	911/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			נמרוד איתן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד איתן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 07 15/09/2020	אהוד קראוס	15/09/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי-נספח מס' 1 מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניין, מס' קומות.	14: 13 18/04/2021	נמרוד איתן	15/09/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חישוב שטחים-נספח מס' 2	12: 33 16/09/2020	נמרוד איתן	15/09/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי

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	אברהם רלבג			ירושלים	החלוץ	44	050-7824165		ralbag@zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם רלבג			ירושלים	החלוץ	44	050-7824165		ralbag@zahav.net.il

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
	עורך ראשי	נמרוד איתן		מייקל שוורץ אדריכלים	ירושלים	ירושלים		02-5661622		office@msarchts.com
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למידות ורישום מקרקעין בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	Photocad@kraudaus-eng.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קביעת בינוי לבניין מגורים קיים ברחוב החלוץ 44, בית הכרם לשם הרחבת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת בינוי לתוספות בניה לבניין קיים כמפורט להלן :

1. שינוי מזווה לשטח עיקרי במפלס כניסה, בהתאם לנספח הבינוי.

2. קביעת הבינוי באגף המערבי (אחורי) בקומת כניסה וקומת גג לתוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת בינוי בקומת מרתף (1-) לשם הגדלת מחסנים בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קביעת קווי בנין מרביים.

ג. הגדלת שטחי הבניה המרביים .

ד. קביעת התכסית המרבית ל-45%

ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

ו. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת מתכנית.

ז. קביעת הוראות ביחס לגמר חזיתות.

ח. קביעת הוראות ביחס מחסנים.

ט. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

י. קביעת מס' יח"ד .

יא. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

יב. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.

יג. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1A
דרך מאושרת	2B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1A
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	376	26.55
מגורים ב'	1,040	73.45
סה"כ	1,416	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	379.08	26.58
מגורים ב'	1,047.14	73.42
סה"כ	1,426.21	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



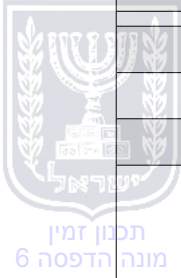
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



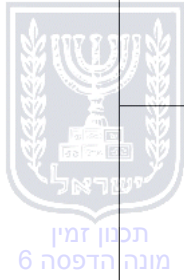
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. 3. תותר תוספת בניה לבניין קיים כמפורט להלן :</p> <p>א. תותר שינוי שטח שרות לשטח עיקרי בהתאם למפורט בנספחים מס' 1. ב. תותר תוספת בניה קומת כניסה וקומת גג בהתאם למפורט בנספחים מס' 1. ג. תותר תוספת בניה קומת מרתף 1- למחסנים בהתאם למפורט בנספחים מס' 1. 4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, קווי בנין מרביים. 5. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט וכמפורט להלן : 6. קווי הבניין המרביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין. 7. שטחי הבניה המרביים והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 8. מספר יחידות הדיור המרבי יהא 4 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה מפלס הגג לא משתנה מעל מפלס הכניסה כמפורט בנספח מס. 1. 2. התכסית העל קרקעית של הבינוי בקומת ה 0.00 לא תעלה על 45% משטח החלקה. 3. התכסית של קומת המרתף 1- לא תעלה על 35% משטח החלקה. 4. באזורי הגינון שמעל לגג קומות המרתף, יבוצע מילוי אדמה גננית בעומק של 60 ס"מ לפחות. 5. לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת לבניה תישאר טבעית או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. 6. מפלסי הפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מספר 1. 7. קירות הפיתוח יהיו מחופי אבן, כלפי צד חוץ החלקה. כלפי צד פנים החלקה יותר לחפות את קירות הפיתוח גם בטיח.</p>
ד	חניה



4.1	מגורים ב'
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים והגדרות המסומנים בנספח 1 בצבע צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 3. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. 4. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ט	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותת בנדבכים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה. לפחות 50% מהחזיתות יהיו מחופים באבן. 2. יותר לשלב בחזיתות חומרים נוספים : קיר מסך מזכוכית, פח אלומיניום, טיח, HPL, בטון חשוף. 3. לא יותר מיקום מזגנים על חזית קדמית הבניין. 4. יותר שימוש בתאים פוטו-וולטאים על הגג. 5. תותר בניית פרגולות על המרפסות ומרפסות הגג ובשטח הגינה.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ואדריכל העיר או מי מטעמם, וקבלת אישורם לני"ל. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p>



4.1

מגורים ב'

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמודי תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעי. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי הבקשה להיתר.

4. תנאי להיתר בניה הוא עמידת המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת הגדר הקיימת לגבול השטח בייעוד מגורים, תוואי הכניסה לרכב הנדרש ופיתוח השטח בייעוד דרך מאושרת יהיה בתיאום אגף תושי"ה.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).

יב

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

יג

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.

יד

שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ואו שנוי במפלס ואו עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא יינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית על ידי נציג מחלקת גננות וקבלת אישור לני"ל.

מגורים ב'	4.1
<p>היטל השבחה</p> <p>טו</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
דרך מאושרת	4.2
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p>	
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. רחבת חניה.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	א
<p>הריסות ופינויים</p> <p>ב</p> <p>2. האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	1	3	11.07 (1)	2.8	4	43	95.7	1355	440	0	18	897	1416	1	1A	מגורים ב'	



תכנון זמין
שמאלית הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קדמי (2)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		1	1A	מגורים	מגורים ב'

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:

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- (2) שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- (3) לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה רום גג הרעפים 7.75.
- (2) לפי נספח בינוי.



6. הוראות נוספות

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 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6