

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/04/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

23/01/2022

תכנית מס' 101-0898601

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מבנה מגורים חדש לצד מבנה לשימור - החלוץ 20, בית הכרם, ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית מטפלת בחלקה ברחוב החלוץ 20 בבית הכרם אשר בה מבנה מגורים המוכר כ"בית שחר" שנבנה במקור בשנות ה-20 של המאה הקודמת. המבנה הוכרז לשימור ומספרו 3649 בכרטסת השימור העירונית. במסגרת התכנית מוגדר תחום המבנה והגינה סביבו לשימור והאזור בו ניתן להוסיף בניה חדשה. כמו כן, התכנית מפרטת הוראות שימור, שחזור, שיקום וחיזוק המבנה במעמד התכנון המפורט בשלבי הוצאת ההיתר. במהלך השנים התבלה הבית ולא בוצעו בו עבודות שימור או חיזוק מהותיות.
2. בנוסף, מטרת התכנית הינה הוספת מבנה מגורים חדש ועדכני בחלקה הפנויה. המבנה החדש יהיה בן 5 קומות כשהקומה העליונה בנסיגה מחייבת כלפי רח' החלוץ ובו 12 יח"ד. הוא יבנה בהתאם לעקרונות ולהיקפי הבינוי אשר תוכננו לשכונה במסגרת תכנית 16000 שטרם אושרה. במסגרת הבינוי יורחב רח' החלוץ בהתאם לתכנית ההרחבה שטרם מומשה. במבנה מתוכננת חנייה תת קרקעית מלאה עבור הבינוי המוצע בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מגורים חדש לצד מבנה לשימור - החלוץ 20, בית הכרם, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0898601 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.492 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

218275 קואורדינאטה X

631955 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' החלוץ בשכונת בית הכרם, ירושלים

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	20	

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	23	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/1963		1031	תכנית זו מחליפה את תכנית 1039 בתחום התכנית	החלפה	1039
05/03/1964		1075	תכנית זו מחליפה את תכנית 1150 בתחום התכנית	החלפה	1150
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
23/11/1961	4	890	תכנית זו מחליפה את תכנית 911 בתחום התכנית	החלפה	911
16/07/1959		0	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר לירושלים מס' 62 בתחום התכנית	החלפה	מתאר / 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמציה אהרנסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמציה אהרנסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 35 30/12/2021	אהוד קראוס	27/02/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין: מספר הקומות, גובה הבנייה המירבי, נסיגת הקומה העליונה ושימור המבנה הקיים	16: 10 06/01/2022	אמציה אהרנסון	06/01/2022	2	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חתכים. נספח הבינוי מחייב לעניין: מספר הקומות, גובה הבנייה המירבי, נסיגת הקומה העליונה ושימור המבנה הקיים	16: 13 06/01/2022	אמציה אהרנסון	06/01/2022	2	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 18 09/12/2021	גיבר עומר	08/11/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 45 09/12/2021	משה שפירא	30/11/2021		1: 100	רקע	תיעוד ושימור

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	טליה אתגר			תל אביב- יפו	וייס יעקב	4	03-6429130		etgar_a@ne tvision.net.c o.il
	פרטי	אמיר חיים קולודני			רמת השרון	אנפה	5	03-5403886		amirk@kol odny.co.il

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
	עורך ראשי	אמציה אהרנסון	29632	אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	ירושלים	בית"ר	2	02-6734494		office@aaron son-arc.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גיבר עומר	113094		אבו גוש	דרך השלום	55			jaberomar.en g@gmail.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	Photocad@kr aus-eng.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarc@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

שינוי יעוד קרקע.

קביעת תחום והוראות שימור ותוספת במבנה הסטורי.

הוספת מבנה מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מגורים מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.

2. קביעת התכליות המותרות ביעוד קרקע.

3. קביעת תחום שימור והוראות שימור למבנה קיים.

4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

5. קביעת מספר הקומות וגובה הבינוי.

6. קביעת נסיגה בבנוי הקומה העליונה.

7. קביעת קווי בניין.

8. קביעת הסדרי החניה בתחום התכנית.

9. קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס.

10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה/העתקה.

11. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

12. קביעת מספר יחידות דיור.

13. קביעת תכסית בינוי.

14. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

15. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

16. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2
		בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	דרך מאושרת	2
		להריסה	מגורים ב'	1
		מבנה לשימור	מגורים ב'	1
		קו בנין עילי	מגורים ב'	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מגורים 5	1,300.88	87.25	
דרך מאושרת	190.06	12.75	
סה"כ	1,490.94	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	190.06	12.75	
מגורים ב'	1,300.88	87.25	
סה"כ	1,490.94	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. בטן זמין מונה הדפסה 12</p> <p>מרפסות:</p> <p>(1) תותר בניית מרפסות בכלל חזיתות הבניין, וכמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>(2) המרפסות לא יחרגו מקו בניין מרפסות כפי שמצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>(3) תאסר סגירת מרפסות.</p> <p>(4) שטח המרפסות הינו יעודי ולא ניתן לניוד לשום שימוש אחר.</p> <p>(5) המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>פרגולות:</p> <p>(1) תותר הקמת פרגולות במרפסות אשר אין מעליהם קירוי.</p> <p>(2) הפרגולות יוקמו ע"פ פרט אחיד לכלל דירות המבנה כפי שיקבע בהיתר בנייה.</p>
ב	<p>מעליות</p> <p>במבנה החדש תותקן מעלית המאפשרת הכנסת אופניים.</p>
ג	<p>הוראות בנייה</p> <p>(1) קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>(2) קו בניין בצבע אדום (קו נקודה) עבור המבנה החדש בחלקה.</p> <p>(3) קו בניין מרפסות בצבע טורקיז (קו נקודתיים) עבור מרפסות.</p> <p>(4) קו בניין בצבע אדום (שני קוים נקודה) הינו קו בניין עבור קומות החנייה והמחסנים.</p> <p>(5) קו בניין בצבע אדום (קו נקודתיים) עבור הקומה שבנסיגה.</p> <p>(6) קו בניין בצבע סגול הינו קו עבור המבנה הקיים המיועד לשימור ובתחומו תותר תוספת כמפורט בנספח וכן מותרות בתחומו חפירה ובנייה לצורך חיזוקו.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>(1) מעקה הגג יהיה מעקה בנוי, וגובהו יהיה כזה שישתיר את המערכות הטכניות שיוצבו בו.</p> <p>(2) בגג המבנה השטוח תותר הצבת דודים וקולטים ומערכות מ"א כחלק אינטגרלי מתכנון הגג.</p> <p>(3) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר במסגרת אשור הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>(4) תותר הקמת מבנה יציאה לגג וחללים טכניים למערכות המבנה ככל שידרש.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>(1) פתרון החנייה יהיה תת קרקעי במלואו בתחום החלקה.</p> <p>(2) פתרון החנייה ימומש בשני מפלסים או במפלס אחד עם מכפילי חנייה.</p> <p>(3) גובה תקרת החנייה יהיה לפחות בהתאם לתקן הנדרש ולאופן הפתרון ויאפשר התקנת מכפילי חניה.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>4)תקן החנייה יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1)הגדרות לחזיתות הרחוב ולחזית המעבר הציבורי יהיו אחידות, יבנו מאבני הבניין ויפורטו כחלק ממסמכי ההיתר.</p> <p>2)הגדרות סביב המבנה החדש יבנו בהתאם לאופי של המבנה החדש.</p>
ז	<p>שימור</p> <p>1)המבנה המסומן בתשריט בסימון "מבנה לשימור" מיועד לשימור מלא וחלים עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א.תותר חפירה בתחום המסומן בנספח הבינו בהתאם להנחיות מהנדס שימור תוואי החפירה להבטחת שלמותו של המבנה לשימור.</p> <p>ב.פגיעה או הריסה מלאה או חלקית של חזיתות לשימור יחשבו כסטייה ניכרת לרבות נזקים שייגרמו למבנה לשימור עקב חפירה תחתיו ויחייבו תיקונים והבטחת המשך קיום המבנה בשלמות.</p> <p>ג.הריסת אלמנטים לא מקוריים במבנה לשימור וסביבתו יהיו במסגרת היתר ובהבטחת פגיעה מינימלית באלמנטים ובחזיתות מקוריות קיימות.</p> <p>ד.תותר תוספת בנייה בתחום המפורט בנספח הבינוי לשם התקנת ממ"ד.</p> <p>ה.תנאי להגשת בקשה להוצאת היתר בנייה יהיה השלמת תיק התיעוד המאושר לכדי תיק תיעוד מלא הכולל תיעוד אדריכלי מפורט, ניתוח המבנה, תיעוד ושרטוט קטלוג פרטים, תיעוד מצב מקורי משוחזר, סקר הנדסי, סקר מפגעים, וסקר צבע מפורט בהתאם להנחיות מנהל התכנון לתיעוד מלא ואישורי ע"י מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>ו.תנאי לקבלת היתר לבנייה לתוספת הבנוי כאמור יהיה התחייבות לעבודה בתאום ובפיקוח של אדריכל בעל ניסיון בעבודות שימור ומהנדס שימור.</p> <p>ז.הגדרות הקיימות בחלקה סביב המבנה לשימור ישמרו וישוקמו ע"פ פרטי הגדר המקוריים, וסביב המבנה החדש תבנה גדר אבן התואמות את אופי המבנה החדש.</p> <p>ח.כחלק מהבקשה להיתר בנייה יהיה ניקוי חזיתות המבנה, הסרת התוספות שאינן חלק מהבנייה המקורית והטמנת מערכות התשתית בתוך קירות המבנה ו/או בתת קרקע, וכן שיקום ושחזור פרטי בנין, נגרות ומסגרות בהתאם לדרישות מחלקת השימור בהנחיית אדריכל ו/או מהנדס שימור שמלווה את התכנית ו/או כל עבודות אחרות הנדרשות על פי בעלי המקצוע שלעיל לטובת שימור ושיקום המבנה.</p>
ח	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1)מבנה/גדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה, וייהרסו כחלק מעבודות הבניה או היתר החפירה.</p>
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1)קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הסמוך לו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002</p> <p>2)גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, למעט גמישות של +/- 50 ס"מ הינו מחייב וכל סטיה</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3) הוראות השימור כמפורט בתת סעיף ו' לפרק 4.1.2 הינן מחייבות ואי קיומן תחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>4) מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה שבסעיף 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
י	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1) תנאי למתן היתר הבניה יהיה תאום עיצוב חזיתות המבנה החדש עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2) להיתר הבנייה למבנה החדש יצורפו פרטים טיפוסיים של עיבוד הקירות ופרטי פתחים אופייניים.</p>
יא	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1) לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, אשר בה יסומנו הפרטים המפורטים להלן:</p> <p>א. שטח המגרש הפנוי (שאינו תפוס על ידי בניה) יהי מגוון ופנוי מכל ריצוף שאינו חדיר לפחות ב-20% משטחו.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול פריסת הגדר סביב החלקה עם סימון מפלסי הקרקע הקיימים והסופיים שמשני צידי הגדר.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1) השלמת הפיתוח בהתאם להוראות בסעיף "פיתוח סביבתי" בפרק זה.</p> <p>2) אישור גמר עבודות השימור כמבוקש בהיתר הבניה ולשביעות רצונה של מח' השימור בעיריית ירושלים.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1) העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) בצבע אדום מיועדים לשימור.</p> <p>2) תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות, הכוללת: מיקום עצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, ומקום מיועד להעתקת עצים בתחום התכנית.</p> <p>3) עצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור מהאגף לשיפור פני העיר.</p>
יד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת למבנה החדש לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס רחוב החלוץ (לאחר ההפקעה).</p> <p>2. גובה הגדרות כלפי הרחובות המיצרניים לא יעלה על 1.20 מ', מעל גדר האבן תותר גדר קלה/אזורירית בשילוב צמחיה.</p> <p>3. לא יותרו הקמת פרגולות ובינוי קל כלפי החזית המזרחית אשר יחסמו את המבט אל המבנה מכיוון רחוב מעלה סלימן.</p>



4.1	מגורים ב'
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מאושרת כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. 3. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	8.4	202			12	190	1300.88	A	1	מגורים	ב' מגורים
(5)	(5)	(5)	(5)	12	29	2725	1160		(2) 365	1200	1300.88	B		מגורים	ב' מגורים



קדמית כונן זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים	1	A	(1)
מגורים ב'	מגורים		B	144

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:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבנין.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים
- שטחי השרות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו תת קרקעיים.
- לא יותר ניוד שטחי בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ע"פ נספח בינוי.
- מתוכם 75 מ"ר מחסנים בחלק האחורי החפור של קומת הכניסה.
- הערך $16.25 = 787.55 +$ מעל פני הים, מתייחס לגובה פני הגג. מעל גובה זה יותר חדר מכונות, חדר יציאה לגג ומעקה בנוי בגובה תקני המסתיר את מערכות המבנה.
- מעל הקומה הרביעית תותר קומה חלקית בנסיגה עם חפיפה חלקית כמפורט בנספח בינוי.
- ע"פ התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנה החדש עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1.</p> <p>2) תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3) הבטחת פינוי עודפי העפר והפסולת ע"י בעל היתר הבנייה ועל חשבונו לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבנייה, אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 יהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>4) תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>5) אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, בהתאם לדרישות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6) תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>7) אישור פקוד העורף באשר לפתרונות המיגון במבנה החדש.</p> <p>8) אישור רשות הכבאות בדבר פתרונות הבטיחות הנדרשים במבנה החדש.</p> <p>9) תאום תכנון המבנה לשימור מול מחלקת השימור בעיריית ירושלים על בסיס תיק התיעוד המאושר. היתר הבניה יכלול את שימור הבנין ורשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>10) אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי</p> <p>11) תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים.</p>	
6.2	חיזוק מבנים, תמא / 38
<p>1) היתר לתוספת הבנייה למבנה לשימור הקיים מותנה בבדיקה בדבר חיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
6.3	גמישות להיתר
<p>1) במפלס הכניסה למבנה החדש המוצע יותר שינוי בטווח של -0.5 + מ' מהמצוין בנספח הבינוי. גבהי הבינוי ישונו בהתאם וזאת בשל התאמה לגבהים שיוצרו כתוצאה מתכנון הרחבת רחוב החלוץ.</p>	
6.4	חניה
<p>1) מס' מקומות החניה יהיה ע"פ תקן החניה התקף בעת קבלת היתר הבניה ובתאום עם המחלקה לחניה והסדרי תנועה בעיריית ירושלים</p> <p>2) החניה תהא תת קרקעית ע"פ המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3) ניתן להתקין בחניון מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן.</p>	
6.5	שימור
<p>1. לא יותרו שינויים או הריסת חזיתות לשימור למעט לצרכי שימור שיחזור ושיקום.</p> <p>2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבמבנה לרבות פרטי הבניין הקיימים בו בפנים ובחוץ, לרבות אבן מקורית, פתחים, כתובות, תבליטים. פרטי הגג,</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

שימור	6.5
<p>מזחלות ומרזבים יהיו כדוגמת הפרטים המקוריים ובתאום עם מחלקת שימור .</p> <p>3. היתר הבניה יכלול את שימור הבניין וקביעת שילוט בגדר המגרש לציון האתר לשימור.</p> <p>ההיתר יכלול הוספות הוראות שימור כולל פרטים לשחזור/ שימור על גבי התוכנית בהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר.</p> <p>4. הכנת תוכניות השימור תיעשה על ידי אדריכל מומחה בתחום השימור ובליווי של מהנדס שימור בתיאום עם ממוני השימור ברשות המקומית.</p> <p>5. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע /ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p> <p>6. חומרי גמר והפתרון ההנדסי יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.</p> <p>7. לא תותר חפירה מתחת למבנה לשימור למעט האזור המסומן בנספח הבינוי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

	6.6
<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>	

עתיקות	6.7
<p>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.</p>	

ניהול מי נגר	6.8
<p>1)יש להותיר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח חלקת המגורים הכולל,במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי החלקה. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד כולל עבודות השימור	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מאישורה.