

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0948810

הרחבות יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה - רח' הארזים 21

ירושלים

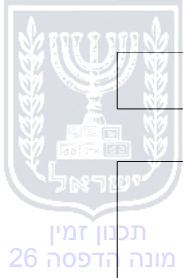
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי קו בניין עבור מרפסות.
כמו כן התכנית המוצעת מבקשת הסבת שטחים קיימים שאושרו ליחידת דיור חדשה.
על תכנית זו ממשיכות לחול ההוראות מתכנית מס' 0928 מלבד שינויים האמורים בתכנית זו.
במקביל לתכנית זו מקודם היתר בניה מס' 2018/0652, המבקש להוסיף 10 יח"ד חדשות (במסגרת תמ"א 38).
התכנית מבקשת להוסיף יח"ד דיור חדשה והגדלת מרפסות מעבר למבוקש בהיתר הבניה.
בתכנית מוצגות גם תוספות הבניה המוצעות בהיתר הבניה למעט הקומות החדשות המוצעות באותו ההיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה -רח' הארזים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

21

ומספר התכנית

101-0948810

מספר התכנית

0.960 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62
(א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	217550
קואורדינאטה Y	631800

1.5.2 תיאור מקום

התכנית מוצעת בשכונת בית הכרם בירושלים ברחוב הארזים 21.
שטח התכנית 0.96 דונם.
בחלקה קיים בניין אחד. הבניין בן 6 קומות מרחוב הארזים, 4 קומות מכניסה
עליונה ברח' סמדר.

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	הארזים	21	

שכונה בית הכרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30161	מוסדר	חלק	200	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
62	החלפה	התכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	687	1586		16/07/1959
928	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 928 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 928 ממשיכות לחול.	1068			06/02/1964



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב	1: 100		02/03/2022	תמר קרל	17: 41 02/03/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	23/02/2022	אילן אפרת	16: 45 23/02/2022	תשריט מצב מאושר	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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, מוטי אנקרי		קשת נדל"ן ארזים 21 בע"מ	ירושלים	(1)	33 א			moti@keshetnadlan.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרץ דוד 33א, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוטי אנקרי		קשת נדל"ן ארזים 21 בע"מ	ירושלים	(1)	33 א			moti@keshetnadlan.co.il

(1) כתובת: מרץ דוד 33א, ירושלים.

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	אילן אפרת	8176		ירושלים	(1)	33 א			tonash37@gmail.com
	עורך ראשי	תמר קרל		תמר קרל אדריכלים	ירושלים	מרץ דוד (1)	33 א	02-5871273		tonash37@gmail.com

(1) כתובת: מרץ דוד 33א, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

הרחבות יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה רח' הארזים 21

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1- לאזור מגורים 3

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן.

1. קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומות: 1-2, 1-3, 2-1, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם

לנספח הבינוי.

2. קביעת בינוי להתרת שינוי שטח בקומה 2- משטח שרות לשטח עיקרי לשם תוספת יח"ד בהתאם לנספח

הבינוי.

3. קביעת בינוי לתוספת בניה לתוספת בניה בקומות 1-2, 1-3 לשם תוספת מחסנים בהתאם לנספח בינוי ולקיים

בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי בניה.

2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-20 יחידות דיור ל-21 יחידות דיור.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/לשימור.

2.2.9 קביעת הוראות בגין הריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה
		בלוק עץ/עצים לשימור
		להריסה
		קו בנין עילי
יעוד	תאי שטח כפופים	
מגורים ג'	1	
מגורים ג'	1	
מגורים ג'	1	
מגורים ג'	1	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	960	100
סה"כ	960	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	951.24	100
סה"כ	951.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: 1. תותרנה תוספות בנייה בקומה 2- (מפלס -5.60), בקומה 1- (מפלס -2.80) ובקומת קרקע (מפלס 0.00), בקומה 1 (מפלס +2.80), קומה 2 (מפלס +5.60), קומה 3 (מפלס +8.40) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). 2. יותר שינוי בקומה 2- (מפלס -5.60) של המרת שטח שירות קיים לשטח עיקרי לשם תוספת יח"ד דיור חדשה. הכל בהתאם לנספח הבינוי-נספח מס' 1. 3. תותר תוספת בניה בקומות 2- (מפלס -5.60) ו 1- (מפלס -2.80) לשם תוספת מחסנים. הכל בהתאם לנספח בינוי-נספח מס' 1. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד, למעט קווי הבנין שהינם מחייבים. ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי בניין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום יהיו קווי בניין עבור מרפסות מוצעות בלבד. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ו. סטייה ניכרת קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ז. עיצוב אדריכלי ----- 1. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן. 2. הגובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס קק"ט. ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח ----- 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור המהנדס העיר או מטעמו התכנון יכלול בין היתר את אלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה

4.1

מגורים ג'

נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו 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 סלולאריים),צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה 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 יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. מודגש בזאת כי לא תותר התקנת מערכות בחזית תא שטח פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויצוגו את שילובה בחזית הבניין.

5. חיזוק מבנים-תמ"א 38 :

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

6. תנאי לטופס אכלוס ו/או תעודת גמר יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי חזית רחוב הארזים בתחום תא שטח מס' 1, הכל בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר.

7. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר הוראות בסעיפים 4.1.2 ט' (חניה), 4.1.2 י' (הריסה), 4.1.2 י"א (עצים לעקירה ושימור).

ב

הוראות בינוי

ט. חניה

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.

2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון העליון לרבות תכנון הרמפות, מערך חניה, מערך פריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו ולאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

י. חריגות בניה להריסה

חריגות הבנייה המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר לעת התחלת הבניה המוצעת בתכנית זו.

4.1

מגורים ג'

י"א. עצים לעקירה/שימור:

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.

כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה

להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם 7 עצים בתיאום ובפיקוח אגרונום.

3. לא יינתן טופס 4 ו/אן תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל.

4. תנאי למתן היתר בנייה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

י"ב. קולטי שמש על הגג.

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
152.18	(2)	(2)	(2)	(2)	4 (1)	12.5 (1)	21 (1)		2321.04	402.11	364.97	302.23	1251.73	951.24	1	מגורים ג'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי-נספח מס'1.

(2) לפי סימון בתשריט.



תכנון זמין
הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות מיוחדות**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

6.3 תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הנעתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.

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

ל.ר