

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0962696

הרחבת בניין מגורים ברחוב שדרות הרצל 131, בית הכרם



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:

13/03/2022

להפקיד את התכנית

22/09/2022

תאריך 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 ממוקמת על הדופן המזרחית של שדרות הרצל בבית הכרם, ירושלים. במצב המאושר ייעוד שטח התכנית "מגורים 1" והתכנית מציעה לשנות ל-"מגורים ד"י". קיים בניין בין 6 קומות מתוכם קומה אחת תת-קרקעית עבור חניה ומחסנים, סה"כ 14 יח"ד. התכנית מציעה תוספת של 5 קומות מגורים (11 יח"ד חדשות), תוספת של חזית מסחרית בקומת הקרקע ותוספת מרפסות זיזיות לדירות קיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת בניין מגורים ברחוב שדרות הרצל 131, בית הכרם

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0962696

מספר התכנית

0.609 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

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	217750
קואורדינאטה Y	631700

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת על ציר שדרות הרצל בין רחוב אהרונוב לרחוב המייסדים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - כל תחום הרשות : ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שד הרצל	131	

בית הכרם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30163	מוסדר	חלק	120	

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

ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
29/03/2004		2475	5286	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8000
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את מתאר 62	החלפה	מתאר/ 62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שגית קרניאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שגית קרניאל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה לעניין גובה בינוי, מס' קומות, מפלסי פיתוח, מיקום שטחי המסחר ונסיגה בבינוי המוצע בחזית הדרום-מזרחית.	18: 02 24/08/2022	שגית קרניאל	24/08/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	09: 16 11/10/2021	ראובן אלסטר	09/12/2020		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



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	אהרון ברוכין			ירושלים	השיירות	10			roni@mail-il.net
	פרטי	רפאל סילבר			שילת	חצב	212			agr.rafi@gmail.com

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
אדריכלית	עורך ראשי	שגית קרניאל	41860	שגית קרניאל	זכרון יעקב	(1)	15	02-5791216		sagit@sagitkarniel.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת: החורב 15.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 5 קומות מגורים חדשות לשם תוספת 11 יח"ד חדשות על בניין קיים (14 יח"ד קיימות), חזית מסחרית ומרפסות זיז.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מייעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים ד'.
2. קביעת קווי בניין חדשים.
3. תוספת שטח מסחר בחזית מערבית בקומת הקרקע ושינוי שטח מגורים לשטח המיועד למסחר.
4. קביעת תוספת לזכויות הבניה.
5. הגדלת מספר הקומות המירבי ל-10 קומות מעל מפלס הרחוב.
6. הגדלת מספר יחידות הדיור וקביעתם ל-25 יח"ד.
7. קביעת יחידת דיור בשימוש שטח מבונה ציבורי.
8. הקמת מרפסות זיזיות לדירות קיימות.
9. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות להריסת גדרות/אלמנטים בנויים.
12. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	609.19	100
סה"כ	609.19	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	609.19	100
סה"כ	609.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים 1. מגורים 2. חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח בתשריט. 2. בתשריט מסומנים 3 קווי בניין: א. קו בניין לבניין הקיים (בצבע אדום דק) לפי התכנית הקודמת. ב. קו בניין לבניין החדש (בצבע אדום עבה), תותר חריגה מקו בניין קדמי עד לקו 0 עבור חזית מסחרית ומרפסות גג מעליה. ג. קו בנין עילי (בצבע תכלת), הנו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד.</p> <p>3. קו בנין לבניין תת-קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע והוא על כל שטח המגרש (קו אפס).</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה. אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה לא יפחת מ 15 ס"מ. 2. חלונות הממ"ד יבנו כחלון נגרר לתוך כיס נסתר ע"פ הוראות פיקוד העורף. 3. מרפסות א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין. ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בניין של 10 קומות מגורים מעל קומת חניה תת קרקעית. 2. תותר הקמת מרתף עבור חניה ומחסנים בגובה של עד 4.30 מ'. 3. חזית מסחרית: א. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר/תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980. ג. כניסה לחלל מסחרי יתקיים ישירות משדרות הרצל ללא שימוש במבואת המגורים. ד. גובה קומת המסחר יהיה בהתאם לגובה קומת קרקע קיימת, תקרת קומת המסחר תשמש</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>כמרפסת גג לדירות בקומה א. ה. לא יותרו שימושים המהווים מטרד רעש או ריח.</p> <p>4. תכסית: א. תותר בניה מעל קרקע בתכסית עד 60%. ב. תותר בניה תת-קרקעית בתכסית של 100%.</p> <p>5. ניקוז: כל הגגות ינוקזו בתחומי המגרש בלבד.</p> <p>6. מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת-הקרקע ובהתאם להנחיות המרחביות. 7. מפלסי הכניסה לחזית המסחרית יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב בסמוך לכניסה ותותר חריגה של עד 0.5 מ' מגובה זה. 8. הפרשה ציבורית מבונה: השטח המסומן בנספח הבינוי בקומה 5 חדשה בחום יהיה בהיקף שלא יפחת מ-50 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p>
ד	<p>גגות בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>חניה בשלב הוצאת היתר הבניה יינתן מענה בתחום המגרש ככל שיתאפשר, וההשלמה תהיה בקרן חניה או בפתרון אחר שיתאפשר באותה העת.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה 1. חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי למתן טופס איכלוס בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות				
362	1	10	32.3 (2)	25	60	472 (1)	2770.35	466.35	0	600	1704	609.19	1	מגורים ד'
		1									108	609.19	1	מסחר ד'

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:

- קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.
- 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 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.
- 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) אחוזי בניה כוללים שטחי מגורים ומסחר ביחד.
- (2) 822.40 = גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר ומעקה בגובה תקני חדר מכונות/חדר יציאה לגג, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1.
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.
3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
4. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.
5. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
6. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
7. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
8. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומה 5 חדשה של הבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.

6.2**ניהול מי נגר**

בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או בשצ"פים, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.

6.3**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

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

6.4**סטיה ניכרת**

1. כל שינוי בעניין גובה, קווי בניין, מס' קומות, מפלסי פיתוח, מיקום שטחי המסחר יהווה סטיה ניכרת מהרואת התכנית זו.
2. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
3. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
4. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.
5. מיקום שטחי המסחר בקומת הקרקע הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
6. מפלסי הכניסה לחזית המסחרית יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב בסמוך לכניסה ותותר חריגה של עד 0.5 מ' מגובה זה.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 20 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15