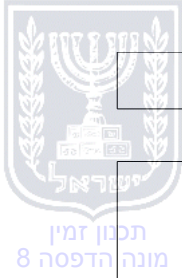


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1174788

בניית בנין חדש ברח' כי טוב 8 שכונת בר אילן, 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:

10/09/2023

לאשר את התוכנית

17/10/2023



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

תאור התכנית והרקע להגשתה:

מדובר בבניין על חלקה 158 בגוש 30101 רח' כי טוב 8, בשכונת תל ארזה, עזרת תורה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 3364 אשר אושרה בשנת 1985, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 2. בחלקה קיים מבנה בן קומה אחת של מסחר המיועד להריסה. תוכנית זו מציעה הקמת בנין חדש עבור 10 קומות מגורים, מסחר, בית כנסת, חניון תת קרקעי ומחסנים.

רקע תכנוני לתכנית:

לא קיימים היתרי בניה בחלקה זו.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניית בנין חדש ברח' כי טוב 8 שכונת בר אילן, ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1174788

מספר התכנית

1.315 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג 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	220615
קואורדינאטה Y	633610

1.5.2 תיאור מקום

רחוב כי טוב 8 שכונת תל ארזה, עזרת תורה, 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	כי טוב	8	

שכונה תל ארזה, עזרת תורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30101	מוסדר	חלק	158	

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 8



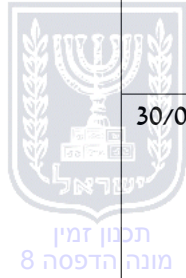
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
22/05/1977		1	2322	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1138 ממשיכות לחול.	שינוי	1138
23/05/1985			3202	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3364 ממשיכות לחול.	שינוי	3364
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593 בתחומה.	החלפה	8593



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				יצחק קטורזה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק קטורזה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית		1	04/06/2023	יצחק קטורזה	08: 46 04/06/2023		לא
תנועה	מחייב חלקית		1	01/06/2023	יורי בורוכוב	09: 44 01/06/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/12/2022	ראובן אלסטר	12: 38 24/01/2023		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



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	אבן כי טוב יזמות ובניה בע"מ			ירושלים	כי טוב	8	052-7659903		office@ekarc.co.il

1.8.2 יזם

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	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	יורי בורוכוב	81245		ירושלים	כנפי נשרים	13	052-7609409		etyv123@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

בניית בנין חדש ברח' כי טוב 8 שכונת בר אילן, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2 למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 קביעת בינוי לבנית בנין חדש הכולל:
 - יח"ד המוצעות למגורים, בית כנסת, חנויות למסחר, קומות חניון ואחסנה.
 - 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
 - 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
 - 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
 - 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	1,315.18	100
סה"כ	1,315.18	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,315.18	100
סה"כ	1,315.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר, בית כנסת, מקווה ומשרדים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר "סגירת חורף" או קירווי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל. אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
ב	בינוי 1. גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס' 5. 2. יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות. 3. יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבנין. 4. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות, בשטח של עד 80 מ"ר. 5. קומת הקרקע בחזית המשיקה לרחוב כי טוב/הגאון מטורדה תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה. פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע, ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים הינם בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
ג	הוראות פיתוח על מגיש התכנית לדאוג לפיתוח מתאים עבור חלקה מס' 154 הנמצאת בצמידות לחלקה 158, אשר בה מוצע הבינוי בתכנית זאת. בין היתר, תידרש הריסת קירות ופילוס שטח בחזית המזרחית ברצף עם המעבר הצמוד לחלקה 154, תוך התחברות ישירה לחלקה 153.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	מסחר א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
ו	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	ניהול מי נגר ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
ח	איכות הסביבה



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> תנאי להיתר בניה היא תיאום ואישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה.	ט
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p> תנאי להיתר אכלוס הינו נטיעת עצים בוגרים כל 7 מטר על חזית רחוב כי טוב / הגאון מטודרה.	י
<p align="center">תנאי להקמה</p> פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 6 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של 6 שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.	יא
<p align="center">סטיה ניכרת</p> א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. סעיף שלביות הביצוע הינו מחייב, סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. הריסות הבינוי וקירות התמך, עקרונות הפיתוח ומפלסיו, מיקום המסחר והגישה הציבורית כמצוין בנספח הבינוי, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	יב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4) 980	(3)	(3)	(3)	(3)	6	10		(2) 45	844		(1) 1490	(1) 7180	1315	כי טוב 8	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)	6	10				580			1315	כי טוב 8	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)	6	10			105	918			1315	כי טוב 8	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)	6	10			(5) 5016				1315	כי טוב 8	1	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)	6	10	(6) 42.53	(2) 45	5965	1498	1490	7180	1315	כי טוב 8	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	

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

הוראות טבלה 5:

- בחישוב השטחים בהיתר הבנייה יבוא במניין השטחים רק חלק הקיר שעוביו עד 0.25 מטר, החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר אך נמוך מ-0.5 מטר לא יבוא במניין השטח המותר לבנייה. החלק שעוביו עולה על 0.5 מטר יחושב כשטח שרות.
- תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות וכן להיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה ומסחר.
- (2) + 2 דיוריות בכל קומה המוצמדות לדירות.
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) יוקצה שטח בשיעור של לפחות 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד.
- (5) עבור חניון ואחסנה.
- (6) מעל מפלס זה תותר בליטת מתקנים טכניים, דוד"ש, קולטים וכדו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא / 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעוד החדש של המבנה.

6.2 הנחיות מיוחדות

היטל השבחה:
 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ- 15 שנה מיום אישורה.

