

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0562496

מבנה מגורים ברחוב הפלמ"ח

ירושלים

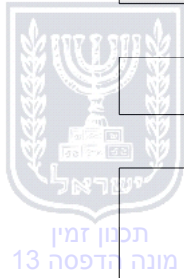
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מפורטת

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

התכנית המאושרת - הל/250/ ד מקנה זכויות בנייה עבור 4 יח"ד במגרש.
חלקה 122, הנמצא ברחוב הפלמ"ח, מחולק ל-2 מגרשים (122א, 122ב) מידות מגרשים אלו מאפשרים בינוי מצומצם בלבד.
התכנית הנוכחית מבקשת לאחד את 2 המגרשים וליצור מסגרת תכנונית להקמת מבנה מגורים בן 10 יח"ד, להוסיף זכויות בנייה בשיעור של עד 20% משטח המגרש בהתאם לסמכויות הוועדה המקומית המוקנות ע"י תיקון 101 לחוק.
כמו כן, התכנית מסדירה קווי בניין, תוספת קומות ותוספת זכויות לשטחי שירות תת-קרקעיים.
בנוסף התכנית קובעת הוראות בינוי שבין היתר מחייבות מופע מדורג לכיוון רח' הפלמ"ח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מגורים ברחוב הפלמ"ח

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

152-0562496

מספר התכנית

1.064 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף
קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62
(א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף
קטן 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

קואורדינאטה X 213534

קואורדינאטה Y 633430

רח' הפלמ"ח 180, מבשרת ציון

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות: מבשרת ציון

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבשרת ציון	הפלמ"ח	180א	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30464	מוסדר	חלק		121-122

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הל/ 250 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ 250 / ד ממשיכות לחול.	5045	1094	07/01/2002
מי/ 250	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 250 ממשיכות לחול.	2499	6	28/12/1978
מי/ 250 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 250 / א ממשיכות לחול.	2833	2437	08/07/1982
מי/ 340 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 340 / ד ממשיכות לחול.	2660	73	24/09/1982



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				לארי שטרנשיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לארי שטרנשיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	21/06/2018	לארי שטרנשיין	24/06/2018	נספח תכנית בינוי	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	10/01/2018	לארי שטרנשיין	26/07/2018	נספח איחוד מגרשים	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 250	1	10/01/2018	לארי שטרנשיין	26/07/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	21/06/2018	משה אלבוחר	21/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/04/2017	לארי שטרנשיין	17/04/2018	נספח 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

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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, חגי מזרחי			ירושלים	(1)	13	02-6521152		hagay@hm-adv.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כנפי נשרים 13 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חגי מזרחי			ירושלים	(1)	13	02-6521152		hagay@hm-adv.co.il

(1) כתובת: כנפי נשרים 13 גבעת שאול ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	ירושלים	(1)	216	02-5318888		
אחר	חגי מזרחי				ירושלים	(2)	13	02-6521152		hagay@hm-adv.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הקרקע הם מנהל מקרקעי ישראל

(1) כתובת: יפו 216 ירושלים.

(2) כתובת: כנפי נשרים 13 גבעת שאול ירושלים.

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	לארי שטרנשיין	59289	לארי שטרנשיין	בית נקופה	השקד	1	02-5792044		larry@ls-arch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ	משה אלבוחר	114972	1	ירושלים	(1)	24	02-6795581	02-6795571	office@alboc her-eng.co.il
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827	אברהם ארנסטר שרותי מדידה בע"מ	ירושלים	(2)	5	02-5858538	02-5854878	ernstmed@ne tvision.net.il

(1) כתובת: רחוב האומן 24 תלפיות, ירושלים.

(2) כתובת: חיים פזנר 23.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מגורים הכולל 10 יח"ד ולפיתוח המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- איחוד חלקות :

מגרשים 122א ו-122ב יאוחדו לתא שטח חדש מס' 1 בהתאם לסעיף 62 א (א) (1) לחוק.

ב- מספר קומות :

שינוי מספר קומות מ-2 קומות וקומת מרתף ל- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת הכניסה הקובעת עבור חניון תת-קרקעי.
שינוי בגובה מרבי מעל לכניסה הקובעת בהתאם מ-10.2 מ' ל-17 מ' לסעיף 62 א (א) (4) לחוק.

ג- מספר יחידות דיור : שינוי מ-7 יח"ד ל- 10 יח"ד

בהתאם לסעיף 62 א (א) (8) לחוק.

ד- הוספת זכויות בנייה בשיעור של 20% משטח המגרש + $5 \times 10 = 50$ מ"ר עבור השלמת שטחי ממ"דים לפי דרישות פקע"ר + 40 מ"ר עבור הנגשת המבנה
בהתאם לסעיף 62 א (א) (16) (א) (1) לחוק.

ה- הוספת זכויות בנייה לשטחי שרות בקומות תת-קרקעיות בשיעור של 625 מ"ר, בהתאם לסעיף 62 א (א) (15) לחוק.

ו- שינוי קווי בנין :

קו בנין צדדי : מ-3.5 מ' ל- 2.7 מ'

קו בנין קדמי : 5 מ'

קו בנין אחורי : מ-5 מ' ל- 3 מ'

בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק.

ז- קביעת הוראות בינוי ועיצוב בהתאם לסעיף 62 א (א) (5) לחוק

כפי שמפורט בסעיף (ח) 4.1.2 להלן.

ח - הריסת מבנים וגדרות המסומנים להריסה בתשריט בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 19 לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'

תאי שטח כפופים		יעוד	סימון בתשריט
1		מגורים א'	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,064	100
סה"כ	1,064	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,058.48	100
סה"כ	1,058.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה ומחסנים לשימוש המגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הוראות בינוי

א - תותר בניית 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 קומות מתחת הכניסה הקובעת עבור חניון תת-קרקעי, מספר הקומות אינו כולל קומה טכנית על הגג.

וגובה אבסולוטי של מעקה גג טכני: 786.46.

ב- תקרת החניה תשמש למרפסת או חצר ותהיה מגוננת או מרוצפת.
אין חובה לאפשר עומק לבית גידול.

ג- תותר בניית חזית אנכית רצופה עד 3 קומות או 10 מ' בחזית האחורית (דרום) ובחזית קדמית עד 2 קומות(צפון).

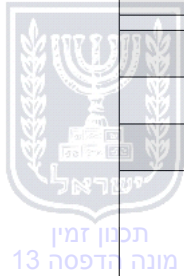
ד- תקן החניה יהיה לפי התקן הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר. בתאום עם המועצה המקומית יותר להקצות מקום חניה אחד לכל יח"ד בשטח מרבי עד 70 מ"ר.

ה- יותר קירוי מרפסות, קירוי שטחים פתוחים ומרפסות זיזיות עד שטח של 12.0 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור במגרש אשר לא יבוא במנין השטחים המותרים.

ו- תותר בניית מרתף למטרות חניה ושרות תת-קרקעית עד גבולות המגרש.
שטח מרתף חניה לא יבוא במנין השטחים המותרים.

ז- תכסית המבנה העל קרקעי לא תעלה על 45% משטח נמגרש.

ח- תכסית החניון התת-קרקעי לא תעלה על 60% משטח המגרש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד							
						מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי						
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(8) 1	(7) 5	(6) 17	(5) 10	(4) 45	(3) 625		(2) 302.6	(1) 797.25	1064	1	מגורים א'	מגורים א'
5	3	2.7	2.7															

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: בנוסף לזכויות העיקריות תותר תוספת של עד 12מ' לדירה עבור מרפסות מקורות ו/או פתוחות..
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (3) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: יותר ניוד בין שטחי שרות שמתחת לקרקע לשטחי שרות שמעל לקרקע..
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (5) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (6) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (7) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (8) הערך מתייחס ל מקסימום.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאי להקמה**

תנאי לאישור תחילת עבודה :

תנאי לקבלת אישור תחילת עבודה, תיאום עם השכן לביצוע ניתוק הקיר המשותף.

תנאי למהלך הבניה :

תנאי למהלך הבניה, ביצוע הניתוק מבית השכן באופן זהיר ובפיקוח הנדסי. שיקום הקיר הנותר לאחר השלמת ההריסה.

6.2**חניה**

תקן החניה יהיה ע"פ התקן הארצי 8/2016 בשלמותה בתחום המגרש.

ניתן לצמצם את כמות מכפילי החניות בשונה מהמצוין בנספח הבינוי, בהתאם לתקן החניה.

6.3**הוראות פיתוח**

תותר הבלטת גשרים, מדרגות, מרפסות מקורות ושבילים מקורים מחוץ לקווי בנין צידיים.

6.4**ניהול מי נגר**

יחולו הוראות תמ"א 34 ויסומנו בהיתר השטחים המיועדים לחלחול מי גשם בנגר עילי. פתרון מי הנגר יוצג בתכנית הפיתוח אשר תופיע בהיתר הבניה.

6.5**סטיה ניכרת**

חריגה מהוראות התכנית בדבר מספר יח"ד, גובה המבנה, מספר קומות וקווי בניין תיחשב לסטיה ניכרת.

6.6**פיתוח סביבתי**

- לפחות 50 מ"ר יתוכננו כגינון משותף. תותר שהנ"ל יהיה כולו או חלקו על תקרת החניון.
- גובה קירות פיתוח בתוך המגרשים לכיוון חזית הרחוב לא יעלה על 2.0 מ'.
- גובה קירות תמך לכיוון הגבול הדרומי לא יעלה על 2 מ'.
- גובה קירות תומכים בתוך המגרש לא יעלה על 7 מ'.
- יתר ההוראות לפי תכנית הל/ 250 / ד'.

6.7**תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי למתן היתר, אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית תואם לתכנית, אשר יוגש ע"י וע"ח יזם התכנית.

תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור היחידה הסביבתית שורק לנושא פתרון אוורור מרתף החניה.

תנאי למתן טופס 4 השלמת הליך הרישום לרבות קבלת מספר חלקה סופי בלשכת רישום המקרקעין.

6.8**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי לשלב בקרת התכנן :

א.הגשת התייחסות ספציפית של מהנדס הבניין כחלק מהחישובים הסטטיים לעניין ניתוק הקיר



6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	המשותף, וחיזוק המבנה הנותר. ב. הגשת מסמך המפרט את שיקום הקיר הנותר לאחר ביצוע הפירוק. ג. קבלת אישור חברת הגיחון בע"מ - תאגיד הביוב והמים ד. תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.
6.9	כתב שיפוי
	מגישי התכנית מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל תשלום שתחויב בו הועדה ויחתמו על כתב שיפוי בנוסח המקובל בועדה לשם כך.
6.10	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.11	הריסות ופינויים סימון בתשריט: להריסה
	תנאי להיתר בניה, הריסת מבנים וגדרות המסומנים להריסה בתשריט.



תכנית

מונה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לטופס 4	השלמת כל חלקי הבניין והפיתוח כולל הגינון באופן מלא
2	ביצוע המבנה	הבנייה תתבצע בהינף אחד כדי למנוע מטרד למגרשים הסמוכים במהלך הבניה

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה.

לאחר מכן יחזור לתוקפו המצב המאושר טרם אישורה.

