

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0891747

דוד שמעוני 22, 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 :

27/02/2022

לאשר את התוכנית

01/03/2022

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

התוכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 8 קומות על קרקעיות ושתי קומות תת קרקעיות ומרפסות זיזיות. התוכנית תואמת לתכנית האב לשכונת רסקו מבחינת מספר הקומות ואחוזי הבניה.

התכנית התקפה במגרש היא תכנית המתאר לירושלים 62.

מהות הבקשה כוללת שינוי יעוד המגרש ממגורים 1 לאיזור מגורים ד', הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות וקביעת קווי בנין עבור הבנין ועבור המרפסות הזיזיות.

מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע באמצעות החברה היזמית "אבן בדולח".



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
דוד שמעוני 22, ירושלים	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	101-0891747	
שטח התכנית	0.586 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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	219341
קואורדינאטה Y	630252

1.5.2 תיאור מקום

החלקה נימצאת באמצע רחוב שמעוני. מצידה האחד של החלקה קיים בית כנסת ומצידה השני מבנה מגורים. בצידה האחורי המערבי פונה החלקה רחוב הרצוג הנמוך ממנה. בחלקה הסמוכה בכיוון זה קיים גם מבנה המגורים שהורחב לא מכבר ונוספו לו קומות בתמ"א 38.

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	שמעוני	22	
שכונה	רסקו		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30185	מוסדר	חלק	18	130

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

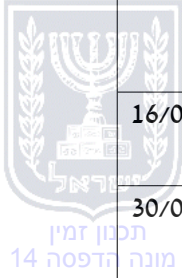
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/195 9		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
30/01/200 0		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמית מנדלקרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמית מנדלקרן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכניות אדריכלות - מחייב לעניין גובה הבינוי, מספר הקומות, שטח ציבורי	14: 50 02/02/2022	עמית מנדלקרן	31/01/2022	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	חתכי אדריכלות - מחייב לעניין גובה הבינוי, מספר הקומות, שטח ציבורי	14: 50 02/02/2022	עמית מנדלקרן	31/01/2022	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא		12: 03 15/02/2022	יהושוע גולדרינג	03/02/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 24 06/02/2022	אלון ורד	03/02/2022	17	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 53 13/02/2022	מוסא גזאווי	30/07/2020	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	פרטי	רועי אלקלעי			ירושלים	אגריפס	72	055-2031186		royia12@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: באמצעות יפוי כח

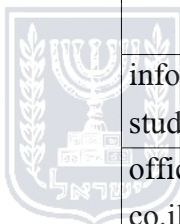
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמית מנדלקרן		פרטי	תל אביב- יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a-studio.com
	יועץ תחבורה	יהושוע גולדרינג			ירושלים	שבת צדק	19			office@ygyg.co.il
	מודד	מוסא גזאווי	1269		קלנסווה	(1)				mzg@013net.net
	סוקר עצים	אלון ורד			רמת השרון	המלכים	13 א			michal@veredgroup.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1545.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 8 קומות על קרקעיות ושתי קומות תת קרקעיות עבור תוספת יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים ד'.

2.2.2 קביעת בינוי לבניין בן 8 קומות מעל הקרקע ושתי קומות תחת הקרקע.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.

2.2.4 קביעת מס' יחידות הדיור

2.2.5 קביעת מספר הקומות ל-8 קומות מעל ה-0.00 ושתי קומות מתחת ל-0.00.

2.2.6 קביעת שלבים לביצוע התכנית.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

2.2.9 קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

2.2.10 קביעת תכסית בינוי.

2.2.11 קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.2.12 קביעת הוראות להריסת מבנים

2.2.13 קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

2.2.14 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

2.2.15 קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.2.16 קביעת הוראות להפקעה

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	586	99.49
ע"פ תכנית אחרת	3	0.51
סה"כ	589	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2.81	0.48
מגורים ד'	586.46	99.52
סה"כ	589.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה חדש בן 8 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע 2. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד. 3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מיסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה. 4. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה. 5. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים. 6. גגות המבנה יהיו שטוחים. 7. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה ממדרגות וחדרי מכונות/טכניים ככל שידרשו. 8. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה. 9. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה 10. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. יותר שילוב של חומרי בניה אחרים ובלבד שכמות האבן לא תפחת מ-60% משטח חזיתות המבנה. 11. המפלסים המצויינים בנספח הבינוי הינם מחייבים. תותר גמישות של עד 0.5 מ' לעת מתן היתר בניה. 12. תותר הקמת פרגולות במרפסות הגג ובלבד שאלה יהיו אחידות לכלל התכנית. 13. גובה גדרות הפיתוח לכיוון רחוב שמעוני לא יעלה על 1.20 מ'. 14. במידה וידרשו קירות תמך גובה קירות אלה לא יעלה על 2.5 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר יהיה 1.5 מ' עבור שתילת צמחיה. 15. בכל המקומות האפשריים לאורך החזית הפונה לרחוב שמעוני יתוכנן גינון בעומק של לא פחות מ-1.5 מ' עבור שתילה של עצים בוגרים בהתאם למסומן בספח הבינוי. 16. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מרפסות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. 3. תותר הקמת מרפסת זיז אחת לכל יחידת דיור בלבד. 4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. 5. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

4.1	מגורים ד'
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת למפלס קומת הקרקע (מגורים ושטחי שירות). 3. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה ביחד של 1:1. דירות בשטח של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מהקמת חניה בתוך החלקה. 2. החניה תהיה תת קרקעית ותבוצע באמצעות מתקן חניה אוטומאטי. 3. מתקן החניה יתאים לתקנים העדכניים בנושא.</p>
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>פתרון מי הנגר יתבסס על בורות חלחול בתוך החלקה.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הבניין המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה 2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת בניין זה (כחלק מהיתר הבניה עבור הבניין החדש).</p>
ז	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטח הצבוע בסגול בקומת הקרקע בנספח הבינוי הינו שטח לשימוש ציבורי בלבד ויחולו עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. השימושים המותרים בשטח זה הינם דירת קלט עולים או דירת רווחה. 2. שטח דירה זו לא יפחת מ- 80 מ"ר בהתאם לחוק המכר (עיקרי + ממ"ד). 3. דירה זו מיועדת להפקעה ע"י הרשות המקומית. 4. 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.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, תיאום הפתחים וחזיתות המבנה, המרפסות, חומרי ציפוי ופרטי גמר עיצובם ומידותיהם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 ואישורה כנ"ל 3. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. 4. אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו, התש"ל-1970). 5. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. 6. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: מניעת מטרדים</p>



4.1

מגורים ד'

סביבתיים בזמן ולאחר הבניה, מיקום מערכות מכניות, איוורור מיזוג, שילוט וכדומה. ביצוע הפעולות שידרשו יהיו על חשבון מגישי התוכנית לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.

7. 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.

8. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.

9. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.

10. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.

11. 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 בקומת הקרקע של הבנין (כמפורט לבנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.

ט

סטיה ניכרת

1. גובה הבניין המירבי כמצוין בניספח מס' 1 ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
2. קוי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
3. מספר הקומות כמופיע בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
4. הפרשת דירה בשטח של 80 מ"ר לצורכי ציבור בקומת הקרקע הינה מחייבת ותחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

י

עתיקות

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.

יא

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

מגורים ד'	4.1
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
שימושים	4.2.1
דיפון עבור מתקן החניה	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
264	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 26	26	100	1170	340	513	1570	584	1	מגורים ד'	מגורים ד'
													80 (3)		1	מבנים 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

הערה ברמת הטבלה:

- 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 עבור שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) = 26 מפלס גג המבנה ביחס ל-00. מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה גג בגובה של 150 ס"מ, יציאת מדרגות לגג המבנה ומתקנים טכניים אם ידרשו.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) שטח לדירת קלט עולים או דירת רווחה.



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית בתוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14