

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1170190

הרחבת יח"ד ברח' הפלמ"ח 27, קרית שמואל, ירושלים.

ירושלים

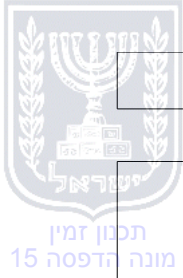
מחוז

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

תאור התכנית והרקע להגשתה מדובר בבניין על חלקה 135 בגוש 30023 רח' הפלמ"ח 27, בשכונת קרית שמואל, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 62-תוכנית המתאר לירושלים וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 2, בנוסף על חלק מהחלקה קיימת הפקעת דרך מתב"ע 1164. בבניין מאושרות היום 5 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מרתף, סה"כ 9 יח"ד, עפ"י היתר בניה מס': 2019/0228.00 מכח תמ"א 38/1. התוכנית מציעה הרחבות יח"ד ותוספת מחסנים בקומת המרתף.

רקע תכנוני לתכנית לבניין היתר בניה מס' 19/228 משנת 2021 שאישר תוספות בניה ותוספת קומות ויח"ד מכח תמ"א 38.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד ברח' הפלמ"ח 27, קרית שמואל, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1170190

שטח התכנית 1.2  
0.502 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220020
קואורדינאטה Y	630473

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' הפלמ"ח פינת רח' כובשי קטמון בשכונת קרית שמואל.

### 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	הפלמ"ח	27	

שכונה קרית שמואל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30023	מוסדר	חלק	135	

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 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
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
23/07/1964		1916	1105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1164. הוראות תכנית 1164 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1164
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62.	החלפה	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			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 43 21/06/2023	יצחק קטורזה	21/06/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		13: 40 19/06/2023	יורם אלישיב	19/06/2023	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



**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	רפאל הררי (1)			ירושלים	הפלמ"ח	27	02-5003469		vsrulik@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: לבעל הנכס הררי רפאל דרכון צרפתי שמספרו 11CP26800.

**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
	עורך ראשי	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc.co.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas-hiv1.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 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

קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור ולשם תוספת מחסנים, רח' הפלמ"ח 27, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין ברח' הפלמ"ח 27, בהתאם למפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות א'-ד' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות המאושרות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומת גג חלקית לשם הרחבת יחידת דיור מאושרת בקומה שמתחתיה והפיכת חלק משטחה למרפסת גג מוצעת, בהתאם לנספח בינוי.

ג. קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת המרתף, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 הגדלת מסי הקומות המירבי, מ-5 קומות ל-6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

2.2.4 שינוי קווי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.

2.2.5 הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-1460.61 מ"ר, מתוכם 1172.93 מ"ר שטחים עיקריים ו-287.68 מ"ר שטחי שירות.

2.2.6 קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור וגדרות לשימור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין חלקי מבנה וגדרות להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
לשימור	דרך מאושרת	2
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	69.8	13.90
מגורים 2	432.4	86.10
סה"כ	502.2	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	69.88	13.91
מגורים ג'	432.42	86.09
סה"כ	502.3	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. בשינוי לבינוי המאושר בהיתר בניה מס': 2019/228.00 שניתן מכח תמ"א 38, תותרנה תוספות תכנון זמין מונה הדפסה 15</p> <p>בניה בבנין שברח' הפלמ"ח 27, כמפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה בקומות א'-ד' לשם הרחבת יחידות הדיור המאושרות בהן.</p> <p>ב. תותר תוספת קומת גג חלקית לשם הרחבת יחידת הדיור המאושרת בקומה שמתחתיה והפיכת חלק משטחה למרפסת גג מוצעת.</p> <p>ג. תותר תוספת מחסנים בקומת המרתף.</p> <p>2. מס' יח"ד המירבי יהא 9 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית / מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה ללא מרפסות ובקו שתי נקודות בצבע אדום למרפסות.</p> <p>4. מס' הקומות המירבי יהא 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>5. א. תותר תוספת של 99 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (המחסנים המוצעים) לשטחי הבניה המאושרים בהיתר בניה מס': 2019/0228.00, בהתאם למותר בהוראות חוק התכנון והבניה, סעיף 62א(א)(15) וכמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. תותר תוספת של 86.48 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות עבור תוספות הבניה המוצעות בשטחים שמעל מפלס הכניסה הקובעת בהתאם למותר בהוראות חוק התכנון והבניה, סעיף 62א(א)(16) לחוק וכמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>6. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>הבניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>2. פרטי הבניה של מרפסות הזיז המוצעות בקומות ב' ו-ג' יבוצעו בהתאמה לפרטי הבניה של המרפסות המקוריות הקיימות.</p> <p>3. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל מבנה וייקבע עפ"י היתר בניה</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>הראשון שיינתן. 4. לא תותר התקנת רפפות נצללה ע"ג המרפסות.</p>
ד	<p><b>חניה</b> 1. החניה תהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכמאושר בהיתר בניה 2019/228.00. 2. החניה תהא עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ה	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> חלקי הבנין, הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק מביצוע הבניה בשטח.</p>
ו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> עצים לשימור ולעקירה: 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3.0 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. 3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מח' הגנות וקבלת אישורו לני"ל. 4. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות במח' הגנות ע"י מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים קטנים מס' 1-3 שלעיל.</p>
ז	<p><b>שימור</b> חזיתות וגדרות לשימור: חזיתות הבנין והגדרות המסומנות בתשריט בצבע אדום ובנספח מס' 1 בצבע סגול מיועדות לשימור וחלות עליהן ההוראות הבאות: 1. אסורה הריסתן ו/או פגיעה בהן ו/או שינוי בצורתן ו/או פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים בהן לרבות סוג אבן, פתחים, כתובות, תבליטים, שערים, סיתות, כחול, סורגים, גדרות וכדומה. 2. למרות המצוין לעיל, יותרו שינויים בפתחים הקיימים בבנין, תותר פתיחת פתח בגדר המערבית תוך הריסת קטע ממנה, כמפורט וכמוצע בנספח מס' 1.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ט	<p><b>איכות הסביבה</b> 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>



4.1	<b>מגורים ג'</b>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>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).</p>
יא	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.          ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.          ג. תאום 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 הני"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.          ד. תנאי למתן היתר בניה הוא רישום תצ"ר.          ה. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום החזיתות עם מח' השימור העירונית.          ו. תנאי לפתיחת תיק היתר יהא אישור מח' הנכסים העירונית.          ז. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר.          התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט נטיעות ועצים בוגרים חדשים בשטח התכנית, הכל כפי שידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	(1) 22.2	9	337	1460.61	110.93	165.63	176.75	1007.3	432.4	1	מגורים	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)  $22.20 = 785.73 +$ .

(2) כמפורט בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

### 6.2 הנחיות מיוחדות

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	הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד.	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-10 שנים מיום אישורה.

