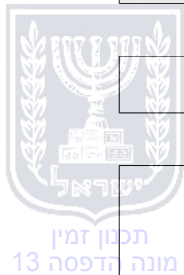


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1222645

תוספת יח"ד חדשה ובניית מתקן חנייה ברחוב הפלמ"ח 58



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005309078/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- א. המגרש ממוקם ברח' הפלמ"ח 58 בשכונת קטמון, ירושלים, במגרש היורד לכיוון רח' הטייסים.
- ב. במגרש מאושר בניין בן 7 קומות מתוכם קומה 1 תת קרקעית המשלבת מחסנים וחלק מיח"ד מקומת הקרקע. סה"כ 12 יח"ד.
- ג. התוכנית מציעה פיצול של יח"ד דו קומתית בקומת הקרקע והמרתף ל 2 דירות, המרת שטחי שירות לשטח עיקרי, לשם תוספת לדירה חדשה במרתף והרחבה נקודתית בדירות בקומה 5. הכל בתוך המעטפת המאושרת בלבד.
- ד. סך השטח המירבי המוצע בתכנית עומד על 1,375 מ"ר שהם 240% משטח המגרש.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כאזור מגורים 1 לפי תכנית מתאר 62 ירושלים.
2. הבניין המקורי נבנה עפ"י היתר שמספרו לא ידוע.
3. הבניין סיים רישוי כחלק מתמ"א 38/1 מס' תיק 2019/0438
4. מגיש התכנית הוא יזם התמ"א 38 המבוצעת בבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד חדשה ובניית מתקן חנייה ברחוב הפלמ"ח

58

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1222645

מספר התכנית

0.573 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

(8) א62 (א), (5) א62 (א), (4) א62 (א), (14) א62 (א)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

219727 קואורדינאטה X

630212 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעת הורדים רחוב פלמ"ח מס 58**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	58	

שכונה גבעת הורדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30185	מוסדר	חלק	163	

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

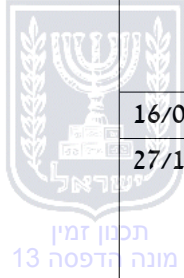
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1586	687		החלפה	<u>62</u>
27/12/2017		3628	7655	תכנית זו משנה את תוכנית מס 10038 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 10038 ממשיכות לחול.	כפיפות	<u>10038</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה זיידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה זיידמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	13: 07 14/03/2024	אנס עבדין	11/03/2024	1		רקע	תנועה
לא	נספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות, מיקומן וגובה סופי של המבנה בלבד.	10: 23 25/01/2024	משה זיידמן	23/01/2024		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	14: 18 21/01/2024	משה זיידמן	21/01/2024		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			ב.ק. ייזמות ובנייה בע"מ	ירושלים	יהודה	45	03-6126102		amir@bkyazamut.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ב.ק. ייזמות ובנייה בע"מ	ירושלים	יהודה	45	03-6126102		amir@bkyazamut.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה זיידמן	39943	זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		mzaidman1@012.net.il
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	אנס עבדין	48993389		ירושלים	(1)		02-2222222		enganasabdeen91@gmail.com
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048	בוטי מדידות- שירותי מדידות ויעוץ הנדסי	ירושלים	(2)	14			office@botti.co.il

(1) כתובת: א-טור, ירושלים.

(2) כתובת: יעקב טהון 14, קריית יובל, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 יח"ד חדשה ובניית מתקן חנייה ברחב הפלמ"ח 58

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'

2.2.2 קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א. קביעת בינוי למתקן חניה בשלושה מפלסים ולתוספת מחסן, הכל בהתאם לנספח הבינוי

ב. קביעת בינוי לפיצול יח"ד מאושרת בהיתר בנייה מס 2019/0438 בקומות קרקע ומרתף לשתי יח"ד, הכל בהתאם לנספח בינוי.

ג. קביעת הוראות להפיכת שטח מחסן מאושר בהיתר מס 2019/0438 לשטח עיקרי לשם צירופו ליח"ד החדשה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניה לבניה כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי בניה בשטח

2.2.5 הגדלת מס יחידות הדיור מ 12 יחידות דיור ל 13 יחידות דיור

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסה

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 1	576.89	100
סה"כ	576.89	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	576.89	100
סה"כ	576.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>יותרו שינויים בבינוי המאושר בהיתר בנייה מס 2019/0438 כמפורט להלן:</p> <p>1. תוספת מתקן חנייה חדש בשלושה מפלסים: -5.50, -8.30, -11.10 (בשטח המתקן יוקם גם מחסן) הכל בהתאם לנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p> <p>2. הפיכת שטח מחסן מאושר בהיתר מס' 19/438 לשטח עיקרי לשם צירופו לשטח דירה מוצעת, הכל בהתאם לנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p> <p>3. פיצול יח"ד מאושרת בהיתר מס' 19/438 במפלסים 0.00 ו-2.53 לשתי יח"ד. הכל בהתאם לנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p> <p>4. בשינויי המפורט בנספח מס' 1 יותר לעת מתן בנייה לשנות את שטחי הבנייה של כל אחת מיחידות דיור מס' 12 ו-13 שבקומה ה' בבניין המצויין בנספח כאמור, וזאת מבלי להגדיל את סך שטחי הבנייה ואת מס' יחידות הדיוק המותרות בקומה זו ולאחר שניתן פתרון חנייה ליחידות הדיור כאמור, בהתאם לתקן בתחום המגרש נשוא התוכנית ובתת הקרקע של הבניין בתחומו.</p> <p>5. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 13 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, מעבר ליחידת הדיור המוצעת בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p>
ב	<p>הוראות כלליות</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה מרבי, מס קומות מירבי.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים לבניין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין המרביים למתקן החניה יהיו כמצויין בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום, וקווי הבניין למרפסות בחזית הדרומית של הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום.</p>
ד	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. גובה הגדות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט.</p> <p>3. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן</p>
ו	תנאים למתן היתרי בניה

4.1	מגורים ג'
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. התכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100. לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה: (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התוכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת סקר עצים לאישור מחלקת גנות. מדוגש בזאת כי לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים א.4.1.2 (רישום הערת אזהרה) ח.4.1.2 (חניה), י.4.1.2 (עצים לעקירה)</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית אשר עלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הבנייה, לשביעות רצון האגף שיפור פני העיר.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצוין בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום תא שטח 1 בלבד.</p> <p>2. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>3. תנאי לתנאי היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>4. יבוצעו שתי הכנות לעמדת טעינת רכב חשמלי- בעמדת ההמתנה ובחזית שאיננה מתקן.</p>
ט	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבנייה המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדת להריסה ותיהרס כתנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק מהמבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה</p>

מגורים ג'	4.1
<p>להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, בגודל ובגובה מטר בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>2. לא יינתן טופס 3 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם לערכת ההשיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	יא



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 יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
76	(3)	(3)	(3)	(3)	1 (4)	5 (3)	19 (2)	13 (1)	39	500	87	230	1058	573	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) בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וכן ביתן למדרגות ומעלית.
- (3) בהתאם למסומן בתשריט.
- (4) לא כולל קומות חלקיות עבור מתקן החניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13