

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0590703

תוספת בניה לשם הרחבות יח"ד ותוספת יח"ד חדשות ברחוב שאולזון 56 בי-ם



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 :

12/06/2022

להפקיד את התכנית

15/01/2023

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

התכנית מוגשת על חלקה 111 בגוש 30255 רח' שאולזון 56, בשכונת הר נוף, ירושלים.
התב"ע התקפה הינה תכנית 7898 ב' אשר אושרה בשנת 2009, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים ג'.
התכנית מציעה תוספות בנייה, תוספת קומות ויח"ד והפקעה לצרכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה לשם הרחבות יח"ד ותוספת יח"ד חדשות
ברחוב שאולזון 56 ב-ים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0590703 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

5.986 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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	216500
קואורדינאטה Y	632575

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בפינת הרחובות האדמו"ר מרוז"ין מצפון ורח' שאולזון ממזרח. ממערב הבנין גובל בבית מגורים הנמצא בחלקה 107 ומדרום גובל בשטח ציבורי פתוח.

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	האדמו"ר מרוז"ין	7	
ירושלים	הרב שאולזון	58	
ירושלים	הרב שאולזון	60	
ירושלים	הרב שאולזון	56	

שכונה הר נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30255	מוסדר	חלק	111	

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

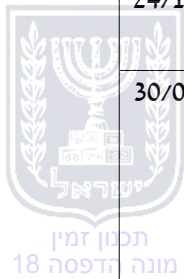
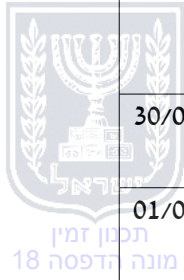
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
30/07/1982		2558	2839	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2934	החלפה	2934
01/03/1988		872	3529	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3256	החלפה	3256
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
29/07/1999		4953	4789	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5926	החלפה	5926
31/10/2004		266	5337	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7898.	החלפה	7898
24/12/2009		1074	6036	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7898/ב	החלפה	7898 / ב
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



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				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית			02/01/2023	אוריה שוחט	09: 32 02/01/2023	מחייב לענין השטח שיופקע לשטחי ציבור.	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		26/01/2018	ראובן אלסטר	01: 31 26/01/2018		לא
תנועה	מנחה			12/07/2022	יורי בורוכוב	13: 58 12/07/2022		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	אפרת מיכל מלכה			ירושלים	שד המאירי	19			y@shalevet.com
	פרטי	מוריה קדם			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	3			y@shalevet.com

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	אוריה שוחט	101729		ירושלים	אהליאב (1)	3			office@ekarc.co.il
תנועה	יועץ	יורי בורוכוב	81245		ירושלים	כנפי נשרים	13	052-7609409		etyv123@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת: רח' אהליאב 3.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 בניה לשם הרחבת יח"ד ותוספת 21 יח"ד חדשות ברח' שאולזון 56 בי-ם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת בינוי חדש לתוספות בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות ברח' שאולזון 56, בהתאם לנספח בינוי.
- ב. קביעת מס' יחידות הדיור ל 96, היינו תוספת של 21 יח"ד על 75 קיימות.
- ג. קביעת בינוי עבור מחסנים.
- ד. קביעת מס' הקומות המרבי מעל קומת מסחר קיימת.
- ה. קביעת מקומות חניה חדשים בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה.
- ז. שינוי ייעוד החלקה בגין הפקעה לצרכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	5,985	100
סה"כ	5,985	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	5,986	100
סה"כ	5,986	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר וצרכי ציבור.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 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 הבניין.
ב	הוראות בינוי לא תותר תוספת של יח"ד במקום שאין אוורור תואם עפ"י ההנחיות.
ג	הוראות פיתוח תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות אגף שפ"ע.
ד	הפקעות לצרכי ציבור בשטח המסומן בנספח הבינוי בקווים אלכסוניים בצבע ירוק, המצוי בקומה מינוס 7 בבניין ב' של הבניין והיקפו כ 150 מ"ר יותר לשימוש עבור מבני ציבור/ צרכי קהילה/ רווחה/ דת בלבד לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת כתנאי בהליך רישוי עבור הקמת האגף המוצע בתכנית.
ה	סטיה ניכרת א. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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.
ו	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ז	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ח	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה מינוס 7 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט			
(2)	(2)	(2)	(2)	8	(1) 8	96	5986	מגורים ומסחר	מגורים ד'	
(3) 470	(2)	(2)	(2)			26930	5986	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
						150	5986			

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.
- מרחבי מיגון כולל חדרים מחוזקים יחושבו כשטחי שירות.
- למבני ציבור יותרו תוספת שטחי מיגון וכדי בהתאם לתכנון המפורט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל קומת מסחר + קומת יציאה לגג העליון.
- (2) כמפורט בתשריט, למעט חריגה עבור חיזוקים הנדסיים בהתאם לתקן 413.
- (3) עבור מרפסות מקורות המוצעות בתכנית זאת.

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע עבור אגף מוצע בבנין א'.	האגף הנוסף המוצע יבוצע בהינף אחד ללא תלות ביתר התוספות המוצעות בתכנית.
2	שלביות הביצוע עבור תוספת קומות בבנין א'.	תוספת הקומות המוצעות ע"ג הקומות הקיימות יבוצעו בהינף אחד. ללא תלות ביתר התוספות
3	שלביות הביצוע עבור יתר התוספות במבנה א'.	יתר התוספות במבנה יבוצעו בנפרד, ללא תלות של חלק אחד במשנהו וללא תלות ביתר התוספות המוצעות בתכנית.
4	מתן טופס אכלוס ליח"ד שנוספו בתכנית זו	מתן טופס אכלוס לשטחים הציבוריים המבונים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-15 שנים מיום אישורה.

