

1965 – והבניה, התשכ"ה

משרד הפנים
לשכת התכנון
27 01 2009
תיק מס' 12668

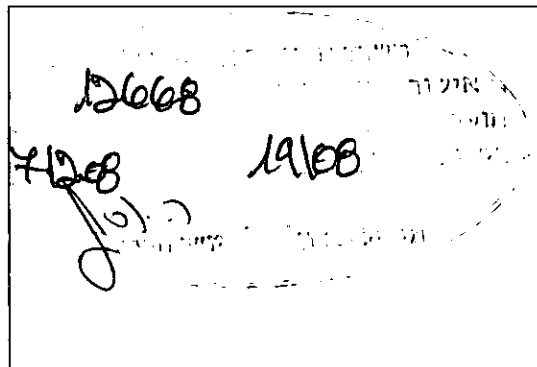
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12668

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 4 יח"ד חדשות ברח' שאולזון 28.

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בבניין ברחוב שאולזון 28. גוש 30271 חלקה 36.
בנין קיים מתוכנן לפי תב"ע 966 ולפי היתר בניה 81/661. בבנין נוצלו כל זכויות בניה.
הבניין מס' 28 ברח' שאולזון הוא אחד משורה של ארבעה בניינים ברחוב (שאולזון 24, 26, 28, 30).
חזיתות הבניינים הפונות לרח' שאולזון (דרום מזרחיות) דומות ביניהן. ההבדלים בין בניין שאולזון 28
לשאר הבניינים הם בעומק החריץ מעל הכניסה לבניין וכן בקיום מגרעת בקומה העליונה בשאולזון 28,
אשר סגורה בבניה בשאר הבניינים.
במסגרת התכנית מתוכננות תוספות בניה בחלק הקדמי של הבניין וכן בקומה העליונה, אשר יגרמו למראה
אחד של חזיתות כל ארבעת הבניינים הפונות לרחוב שאולזון.
בחזיתות צד (דרום מערבית וצפון מזרחית) של בניין שאולזון 28 להבדיל מהבניינים הסמוכים קיימות
מגרעות עמוקות. התכנית החדשה מבקשת את סגירת השטחים האלה במטרה להרחיב את יח"ד הקיימות
בדומה לבניינים הסמוכים.
בקומת כניסה (מפלס +0.00) קיימים שטחים שמוגדרים בהיתר בניה מאושר כקומה מפולשת וחדר
הסקה. בהסכמת דיירי הבניין התכנית מבקשת ניצול של חלק מהשטחים האלה לטובת שתי יח"ד חדשות.
במפלס -11.60, מתחת ליח"ד קיימות בגלל הטופוגרפיה והפרשי גובה קיימים בין קירות המסד חללים.
בהסכמת דיירי הבניין מבקשת התכנית תוספת של שתי יח"ד חדשות בחלל זה בתוך קירות קיימים.
לטובת ארבעת יח"ד החדשות מתוכננות ארבע חניות חדשות בחלק הצפון מערבי של החלקה עם כניסה
מרח' הרב יצחק ניסים.
בבניין קיימות מס' עבירות בניה. התכנית החדשה נותנת פתרון תכנוני לעבירות אלה. כל הסגירות
מפלסטיק ופרגולות מעץ מסומנות להריסה, וזה יהיה התנאי לקבלת היתר בניה.
בעקבות כל השינויים בתכנית יקבלו כל ארבעת הבניינים חזות אחידה בחזיתות הפונות לרח' שאולזון וכן
בחזיתות צד.
מגיש התכנית הוא בעל קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12668

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 4 יח"ד חדשות
ברח' שאולזון 28.

1358.00 מ"ר

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

- מילוי תנאים להפקדה

1

מספר מהדורה

4.02.2008

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- תכנית מתאר מקומית

סוג איחוד

- ללא איחוד וחלוקה.

וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

לא

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216425 קואורדינטה X
632990 קואורדינטה Y

שכונת הר נוף, מערב היר, בין רח' שאולזון והרב יצחק נסים.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים הר נוף שאולזון 28

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30271	• מוסדר	• חלק מהגוש	36	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1966	9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1966	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1966 ממשיכות לחול..	2658	18/09/1980

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	04/02/2008		14	ל.ר.	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	04/02/2008	1		1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	04/02/2008	1		1:100	• מחייב חלקי למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים	נספח בינוי
	אולגה צירנובסקי	אולגה צירנובסקי	14/05/07	1		1:100	• מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע בערך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			054-4882247		רח' שאולזון 28, גבעת שאול, ירושלים			56761562	רוטמן דבורה		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
										ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		054-4882247		רח' שאולזון 28, ירושלים		700767088	מנס חנניה		• בעלים
				רח' שאולזון 28, ירושלים		061436346	מנס גיטל		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		56761562	רוטמן דבורה		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		5534923	רוטמן עמואל		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		52421302	ענתבי מרדכי		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		701374741	ירמוש יעקב		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		000728766	כץ שרגא		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		041434085	כץ אסתר		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		060280260	טאוב אילנה		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		047346044	טאוב זוד		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		015641707	שוסטר לואיס		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		015641707	שוסטר ארנסט לואיס		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		050614106	הרטמן יצחק		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		051561421	הרטמן שושנה		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		309911451	קאהן שושנה		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		309911451	קאהן שושנה		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		309911444	קאהן שלמה		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		309911451	קאהן שושנה		
				רח' שאולזון 28, ירושלים		309911451	קאהן שושנה		

1.8.4

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל מודד
beletsky@012.net.il meimad@meimad- cur.co.il	072-2121108 02-6522596	0544631174 0505331854	072-2121107 02-6522294	לאה בן פורת 2 / 19 ירושלים רח' כנפי נשרים 68, ירושלים		.45834 502	304549462 002408938	דוד בלצקי ראובן אלסטר	אדריכל מודד	• אדריכל • מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת 4 יח"ד והרחבת יח"ד דיור קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע כמפורט להלן:
 - מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ג'
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:
 - הוספת 4 יח"ד, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1)
 - קביעת בינוי לתוספת בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1)
- ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 2818.00 מ"ר (מתוכם 2509.5 מ"ר שטחים עיקריים ו 308.5 מ"ר שטחי שירות).
- ה. הגדלת מספר קומות משמונה לתשעה.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין גדר להריסה, עצים לעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למיוש	לתכנון מפורט			
				1.358	שטח התוכנית – דונם
	20		+4	16	מגורים – מספר יח"ד
	2509.50 מ"ר		+958.0	1551.50	מגורים ג' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
ל.ר.	ל.ר.	1		מגורים ג'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א.
הוספת 4 יח"ד , בהתאם לנספח בינוי (נספח מס'1) קביעת בינוי לתוספת בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס'1)	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, לא תותר בנייה באבן נסורה חלקה.	ב.
עיצוב אדריכלי	
בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	ג.
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
הוראות פיתוח	ד.
גדרות סביב המגרש יש לבצע מאבן טבעי מרובעת ומסותתת	

4.1.3 תנאים למתן היתר בניה

תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.
-אום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
-תוספות הבנייה בחזית המערבית ייבנו בהינף אחד לשני אגפי הבניין, (לא תותר בניית עמודה בחזית הנ"ל לאגף אחד בלבד).
תנאי למתן היתר בניה.
1) קבלת אישור מחי דרכים והסדרי תנועה לעניין החניה.
2) הקמת מקומות חניה בפועל.

4.1.4 חניה

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

4.1.5 סטייה ניכרת

- א. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד - 2002.
- ב. מסי יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד - 2002.
- ג. לא תותר תוספת מסי קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד - 2002.

4.1.6 גדר להריסה, עצים לעקירה

- א. הבניין, הגדר והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכות במגרש
- ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו לפי כל דין אחר מתן היתר לעקירה ע"י המחלקה לשיפור פני העיר.

4.1.7 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

4.1.7 היטל השבחה

הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

לא רלוונטי

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

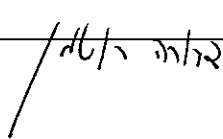
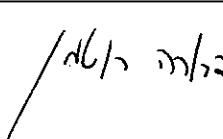
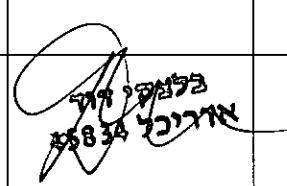
זמן ביצוע משוער לתכנית זו – 10.0 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			56761562	רוטמן דבורה	מגיש התוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל
			700767088 דרכון 061436346 דרכון 56761562 5534923 52421302 701374741 דרכון 000728766 041434085 060280260 047346044 015641707 015641707	מנס חנניה מנס גיטל רוטמן דבורה רוטמן עמנואל ענתבי מרדכי ירמוש יעקב כץ שרגא כץ אסתר טאוב אילנה טאוב דוד שוסטר לואיס שוסטר ארנסט לואיס	בעלי עניין בקרקע
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית