

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק/ 12754

שם התכנית: הרחבות יח"ד ברח' גבעת שאול מס' 25  
בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

ועדה מקומית ירושלים

אישור תכנית מס' 12754 / 12

הועדה המינהלית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבת מס' 110 / 7 ביום 10.4.01

קובץ העתק 260

מהנדס תכנון

# מחוז ירושלים

## תכנית מס' מק/12754

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

	הרחבות יח"ד ברח' גבעת שאול מס' 25 בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה	שם התכנית	1.1
	0.3 דונם	שטח התכנית	1.2
	• מילוי תנאים למתן תוקף	מהדורות	1.3
	שלב		
	מספר מהדורה		
	1		
	תאריך עדכון		
	20/10/10		
	• תכנית מתאר מקומית	סיווג התכנית	1.4
	• סוג התכנית		
	• סוג איחוד וחלוקה		
	• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	כן		
	• האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		
	לא		
	• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
	• לפי סעיף בחוק		
	• ועדה מקומית		
	• 62 א (א) סעיף קטן 12		
	• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X	ירושלים 633233 218155
1.5.2	תאור מקום	ירושלים, שכונה: גבעת שאול	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	רחוב: גבעת שאול מס' 25 ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות ישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות ירושלים גבעת שאול גבעת שאול 25
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30160	• מוסדר (רשום)	• חלק מהגוש	34	

### הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר הגוש לא רלוונטי	מספר גוש ישן
1.5.7	מגרשים ותאי שטח מתכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תכנית (בה נקבע המגרש). לא רלוונטי	מספר מגרש
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתכנית	לא רלוונטי	

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קדמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
1726	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1726 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1726 ממשיכות לחול.	י.פ. 3248	שנה לועזית: 15.9.85

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		וועדה מקומית	שמואל בלום	חשון תשע"א 10.10	12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
		וועדה מקומית	שמואל בלום	חשון תשע"א 10.10	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצב)	מחייב	תשריט
		וועדה מקומית	שמואל בלום	חשון תשע"א 10.10	לא רלוונטי	1:100	מנחת כשחלק מתחומים מחייבים	תכנית בניין (פיתוח (נספח מס' 1)

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 המגבילות יותר.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	שם ומספר רישון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*
	-	-	0505295030		כוכב יעקב 317	לי"ר	-	062850219	תמר אוחנה	לי"ר

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	שם ומספר רישון*	מספר רישון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*
-	-	0505295030		כוכב יעקב 317	לי"ר	-	-	062850219	תמר אוחנה	לי"ר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	שם ומספר רישון*	מספר רישון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*
		0505295030		כוכב יעקב 317				062850219	תמר אוחנה	לי"ר

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	כתובת	שם ומספר תאגיד	שם ומספר רישון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*
s-balsam@zahav.net.il		052-4624063	02-5828112	פישל 14 י"ם	כוכב יעקב 317	לי"ר	29740	06419139	שמואל בלום	אדריכל
M_ey@bezeqint.net		-	02-6793012	הרכבום 9 י"ם	כוכב יעקב 317	לי"ר	985		ירם אלישיב	מודד

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
	לא רלוונטי

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

הרחבות יח"ד ברח' גבעת שאול מס' 25, בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה, ע"פ סעיף 62 א' (א-12) לחוק

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:  
מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
  - א. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות מרתף וקרקע, לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
  - ב. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בקומות שמתחתיהן, בהתאם לנספח הבינוי.
  - ג. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-478.10 מ"ר (מתוכם 429.65 מ"ר שטחים עיקריים, ו-48.45 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה ומדרגות להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עץ לעקירה, ועץ לשימור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
-	-	-	-	0.3 דונם	שטח התכנית 0.3 דונם
-	4	4	----	4	מגורים - מס' יח"ד
-	429.65	429.65	262.40	167.25	מגורים (שטח בנייה עיקרי) - מ"ר

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה - גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

מבנה/מדרגות להריסה	עץ לעקירה / לשימור		תאי שטח	יעוד
			1	1

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

### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

- א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן :
- תותרנה תוספות בניה בקומת מרתף (מפלס -2.90) ובקומת קרקע (מפלס +0.00) בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.
  - תותר תוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים, לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בקומות שמתחתיהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
  - מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.
- ב. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מתייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.
- ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום .
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מתייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.
- ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג :
1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
  2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
- ח. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום .
- ט. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- י. תנאים למתן היתר בניה בשטח :
- 1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 100:1 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 ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

3). תאום 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 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4). תנאי למתן היתר בניה בשטח חלקה 34 הוא הריסה בפועל של כל בניה הקיימת בתחום חלקה 87 שקשורה לחלקה 34 וכן בניה בפועל של גדר בגבולה המזרחי של חלקה 34 שתפריד בין חלקה 34 לבין חלקה 87. ההריסה כאמור ובניית הגדר כאמור יבוצעו ע"י בעלי הזכויות של חלקה 34 ועל חשבונם בלבד.

5). ראה סעיף יב. להלן.

6). חיזוק מבנים – תמ"א 38 :

תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראת תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה . 7). תנאי למתן היתר בניה יהא שיפוץ וציפוי כל הבנין הקיים באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם לתיאום ואישור מחלקת התכנון .

8). ראה סעיפים 4.1.2 ה (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז (העתקת מתקנים על הגג), 4.1.2 יא (חניה), 4.1.2 יב (הריסה), 4.1.2 יג (עצים לעקירה), 6.4 (חשמל).

יא. תניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.



יב. מבנה / מדרגות להריסה :

המבנה/ המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, מודגש בזאת כי לא ינתן היתר להריסת המדרגות המיועדות להריסה בחזיתו הצפונית של הבנין אלא לאחר קבלת חוות דעת ממהנדס קונסטרוקציה לפעולות שיש לבצע כדי להבטיח שלא תהא פגיעה בבור המים הקיים בשטח.

יג. עצים לעקירה / לשימור :

1. העץ המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
2. העץ המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור, ואסורה עקירתו או פגיעה בו.

יד. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 4.2 דרכים:

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	שמאלי	צווי-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת									שטחי בניה	מתחת לקובעת	שטחי בניה	שטחי בניה			
				1	3	10.08 מ' וכמפורט בספח 1.1	14	4	158	160	478.10	---	135.40	48.45	294.25	300	1			
כמסומן בתשריט																				

הערות לטבלה:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא  $+0.00 = 771.81$  כמצויין בספח מס' 1.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

### 6.3 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

### 6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

### 6.5 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.6 רשות העתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

## 8. חתימות ואישורים

### 8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2/11/10			062850219	תמר אוחנה	מגיש התכנית
2/11/10			062850219	תמר אוחנה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
2/11/10			062850219	תמר אוחנה	בעלי עניין בקרע
02-11-2010	 שמואל בלום אדרת המבט ער מ.ה. 0740		06419139	שמואל בלום	עורך התכנית