

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0781674

תוספת קומות ויח"ד חדשות רח' שאול המלך 31 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0781674, שם תכנית : תוספת קומות ויח"ד חדשות רח' שאול המלך 31 ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 158 בגוש 30106, רח' שאול המלך 31, בשכונת סנהדריה בירושלים, הבנין הקיים הוא בן 3 קומות מעל למפלס הכביש ו-2 קומות מתחת למפלס הכביש.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 1744, ייעוד החלקה היא אזור מגורים 3.
- בתכנית זו מוצע תוספת 2 קומות חדשות בסה"כ 5 קומות מעל מפלס הכביש, והפיכת קומת כניסה משטח שרות לעיקרי, והכשרת קומה תחתונה קיימת.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין נבנה עפ"י היתר מס' 72/722 שאושר בשנת 1973, בו אושרו 320.34 מ"ר שטחים עיקריים, שטחי שרות לא כלולים בחישוב, לא ידוע על היתרים שיצאו לאחר מכן.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבנין הקיים הוא בן 3 קומות מעל מפלס הכביש ו-2 קומות מתחת למפלס הכביש. בהיתר אושרה קומה אחת מתחת למפלס הכביש עם שימוש לשטח שרות, למעשה, נבנתה דירה במקומה, וכן נבנתה קומה מתחתיה (נוצר בור בעת הבניה עקב שינויים בטופוגרפיה), קומה זו גם משמשת למגורים, 2 דירות אלו רשומות בתשריט הבית המשותף, קומות אלו מופיעות בתכנית להכשרה עם סימון מתאים.

- מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ויח"ד חדשות רח' שאול המלך 31 ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0781674 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.340 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

220835 קואורדינאטה X

633935 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' שאול המלך לגן הסנהדרין**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	שאול המלך	31	

שכונה סנהדריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30106	מוסדר	חלק	158	

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

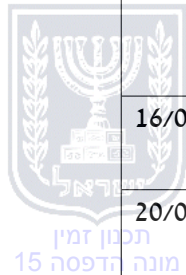
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון 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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62	החלפה	62
20/07/1972		2098	1840	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 1744	החלפה	1744
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 01 04/04/2022	אוריה שוחט	04/04/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		08: 01 04/02/2021	אוריה שוחט	04/02/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	יוסף יונה			ירושלים	אלוף יוחאי בן נון	7	02-5811850	02-5811850	d5002079@gmail.com
	פרטי	אוריקה לוי			ירושלים	שאול המלך	31	02-5811850	02-5811850	ed7658880@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

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

- תוספת 2 קומות ויח"ד חדשות והכשרת תוספות בניה קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עבור 2 יח"ד חדשות.
- קביעת בינוי להכשרת 2 קומות מתחת מפלס הכביש.
- קביעת תוספת של 4 יח"ד, סה"כ 7 יח"ד.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות מעל מפלס הכביש ל-5 קומות מעל מפלס הכביש.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- קביעת הוראות לגבי מבנים וגדרות להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
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
מגורים 3	340	100
סה"כ	340	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	339.24	100
סה"כ	339.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותרנה הרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבנין. 2. תותר תוספת 2 קומות עבור 2 יח"ד חדשות. 3. יותרו למגורים 2 קומות הקיימות מתחת למפלס הכביש.
ב	עיצוב אדריכלי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג	קווי בנין
	<ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.
ד	קולטי שמש על הגג
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	תנאים בהליך הרישוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 7. יותרו חיזוקים חיצוניים לבנין, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה של מבקש הבקשה להיתר בתחום היתר הבניה המבוקש. 9. גובה גדרות הפונה לשטחים ציבוריים לא יעלה על 1.20 מ'.
ו	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
ז	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר.
ח	סטיה ניכרת
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם

4.1	מגורים ג'
	<p>לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים למעט מיקום מעלית, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ט	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1 כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יב	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>



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		
	קדמי	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
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5 (2)	14.5 (2)	7	310.6	1056 (1)	51	250	81	674	340	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי ממדי"ם וחדרים מחוזקים נכללים בשטחי שרות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח עיקרי למרפסות.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני ויציאה לגג.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תוספת הקומות תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15