

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0884403

תוספת קומה והרחבת יח"ד קיימות ברח' שאול המלך 34, ירושלים



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 :

07/03/2021

להפקיד את התכנית

04/08/2021

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

התוכנית מבקשת תוספת קומה והרחבת יח"ד קיימות בבנין קיים ברחוב שאול המלך 34 ירושלים.

הבניין נבנה מכח תכנית תמ"א 2/38 הריסה ובניה במסגרת היתר 111473 בתיק 16/607 בניין לאחר הקמת הבניין נעשה היתר נוסף שמספרו 114850 בתיק 1.1001/17 עבור מרפסות זיז בחזית הפונה לרחוב שאול המלך.

התב"ע מסדירה את השינויים והתוספות הבאים:

1. הרחבה וסגירה של המרפסות המאושרות מתיק 1.1001/17 לשטח עיקרי.
2. שינוי במבואות בכל הקומות כהרחבה לדירה הקיימת בכל קומה ושינוי כניסה לדירות.
3. תוספת קומה חדשה עבור יחידת דיור נוספת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת קומה והרחבת יח"ד קיימות ברח' שאול המלך 34, ירושלים</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0884403</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>0.161 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>לי"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 220884  
 קואורדינאטה Y 634024

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב שאול המלך 34, גוש 30106 חלקה 167.

### 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	34	

שכונה סנהדריה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30106	מוסדר	חלק	167	

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 9



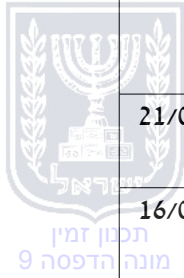
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית ב /5166	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
16/02/2006	1896	5495	תכנית זו מחליפה את תכנית /8692 א	החלפה	א /8692
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א	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			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 05 05/07/2021	יצחק קטורזה	05/07/2021		1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 05 05/07/2021	יצחק קטורזה	05/07/2021		1: 100	מנחה	טבלת שטחים
לא		22: 00 23/07/2020	ראובן אלסטר	21/07/2020		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	משולם זוסיא ברנדוין			ירושלים	שאול המלך	34	054-2049791		isocele310@gmail.com
	פרטי	שושנה דבורה ברנדוין			ירושלים	שאול המלך	34	054-2049791		isocele310@gmail.com
	פרטי	אסף פרידמן			ירושלים	שאול המלך	34	054-2049791		isocele310@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
	עורך ראשי	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	עמק רפאים	63	054-2049791		isocele310@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 קומה לשם תוספת יח"ד על בניין קיים והרחבת יח"ד קיימות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 למגורים ג'.
2. קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבה.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית.
4. הגדלת מספר הקומות מ-5 קומות מעל הכניסה ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת תוספת של יח"ד אחת לסה"כ 6 יח"ד.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת הוראות בינוי.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3	161	100
סה"כ	161	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	161.25	100
סה"כ	161.25	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>גובה הקומה החדשה לא יעלה על 3.3 ברוטו מרצפה לרצפה</p>
ב	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>חומרי גמר - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבנין המסומנים בתשריט הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יהווה סטיה ניכרת. 2. מס. הקומות המצוין בטבלה 5 הנו מחייב וכל סטיה ממנו/הגדלה תחשב סטיה ניכרת. 3. גובה הבינוי המצוין בטבלה 5 הנו מחייב וכל סטיה ממנו/הגדלה תחשב סטיה ניכרת.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1. 2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>



4.1	מגורים ג'
	3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם כיבוי אש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
							מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
קדמי						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים ג'
(2)		(1) 21.36	37.26	6	59	593.95	71.66	347.47	174.82	161
אחורי										
(2)										
צידי- שמאלי										
(2)										
צידי- ימני										
(2)										
מספר קומות										
	6									

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) \*גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני והכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'. אמצעי ניהול הנגר בהיתר בניה יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית. הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשאת שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% ; או כאשר מדובר בתכנית נקודתית ללא השפעה בהיבט הנגר

### 6.2 היטל השבחה

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

## 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

זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה

