

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1026509

תוספת יח"ד ברח' פנחס קהתי 12, גבעת שאול, 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 :

06/07/2023

לאשר את התוכנית

25/07/2023



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

תיאור התכנית המוגשת:

מדובר במבנה בגוש 30230 חלקה 101 רחוב פנחס קהתי 12, גבעת שאול, ירושלים.

רקע תכנוני לתכנית:

בתחום התכנית חלות התכניות: א' 3450, א' 3450 ב', ו' 4955 ו' 4955-א' הקובעות את יעוד השטח למגורים מיוחד 2 ומאפשרות 136,67% בנייה עיקריים ו 70,99% בנייה של שטחי שירות, תוספת שטחים למחסנים של 110,98 מ"ר,

בנייה של 7 קומות מעל קומת מסד ומרתף, וסה"כ 21 יח"ד.

הבניין המקורי נבנה בשנת 1994 עפ"י היתרי בניה שמספרם, 1993/0617.00, 1993/0617.01.

בשנת 1996 התווספה תוספת הקומה מכח תכנית 4955 בהיתר שמספרו 1993/0617.02.

בשנת 2009 אושר היתר בניה שמספרו 2009/0251 עבור תוספת המחסנים מכח תכנית א.4955.

הבניין הקיים הינו בעל 7 קומות מעל מסד ומרתף.

התכנית המוצעת מאפשרת תוספת יח"ד ותוספת קומות.

מגישי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע ובעלים של גג המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד ברח' פנחס קהתי 12, גבעת שאול, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-1026509

שטח התכנית
1.361 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"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

218250 קואורדינאטה X

633475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב פנחס קהתי 12, גבעת שאול, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	קהתי פנחס	ירושלים

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30230	מוסדר	חלק	101	

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 12



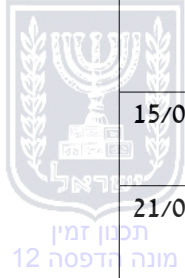
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
15/03/1996		2317	4391	תכנית זו מחליפה את תכנית 4955 בתחומה.	החלפה	4955
21/02/2001		1733	4964	תכנית זו מחליפה את תכנית 4955 / א בתחומה.	החלפה	א / 4955
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב.	כפיפות	ב / 5166
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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית לעניין גובה הבינוי, קווי הבניין ומספר קומות	20: 26 11/07/2022	אילן אפרת	11/07/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	22: 34 29/06/2022	יורי בורוכוב	29/06/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	19: 40 04/07/2022	מיכאל שוורץ	04/07/2022	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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	אלי דיין			ירושלים	קהתי פנחס	12	054-9470818		michael.amitay1@gmail.com
	פרטי	חנה חדד			ירושלים	קהתי פנחס	12	054-9470818		michael.amitay1@gmail.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	אילן אפרת	8176		ירושלים	יהודה	12	052-4216244		ys0524216244@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יורי בורוכוב	81245		ירושלים	כנפי נשרים	13	02-6361070		etyv123@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 יח"ד ותוספת קומות חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאיזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת הוראות בינוי לתוספת שתי קומות במפלס +20.23, ובמפלס +23.12 מעל הבניין הקיים לבניית 4 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל - 3501 מ"ר.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור מ - 21 יחידות דיור ל - 25 יחידות דיור.
5. הגדלת מספר קומות מ 7 קומות מעל לקומת מסד ל - 9 מעל קומת מסד.
6. קביעת קווי בניין עיליים לבניה, כאמור.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
חניה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

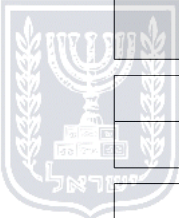
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2 מיוחד	1,361	100
סה"כ	1,361	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,360.94	100
סה"כ	1,360.94	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>א. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול של האבן בבניין תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> <p>הקיים.</p> <p>ב. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1</p> <p>ד. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ה. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה הנדרשים ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי</p> <p>א. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בנספח בינוי ובתשריט</p> <p>ב. קו בניין עילי הינו עבור שטחים בקומת הגג העליונה</p>
ה	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח בינוי ובטבלה 5 הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>

4.1

מגורים ג'

ב. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

תנאים בהליך הרישוי

ז

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח של המגרש בק"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 תהיינה תת-קרקעיות. מגיש

התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם,

למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי להיתר בניה יהא הריסת כל המסומן להריסה.

ה. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת

תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

ו. תנאי להיתר בניה מתן חו"ד מהנדס לתוספת בניה המוצעת.

ז. תנאי להתחלת עבודות, יהיה הריסת כל חריגות הבניה של מבקשי היתר הבניה.

ח. תנאי למתן היתר אישור הסדרי התנועה והחניה ע"י אגף תושי"ה.

ט. תנאי לאכלוס יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בשילוב שטחי החניה במידת

האפשר, בתאום אגף שפ"ע.

י. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת חוות דעת קונסטרוקטור לאישור מהנדס העיר.

תשתיות

ח

1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות, או מוצנעים בתוך המבנה.

2. מזגנים, צנרת ומתקני תליית כביסה וכיו"ב יהיו מוצנעים מאחורי מסתור.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
17	(4)	(4)	(4)	(4)	9	29.73	(3) 25	400	(2) 796	(1) 2305	1361	רחוב פנחס קהתי 12, ירושלים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מוצע בתכנית זו 417 מ"ר..
- (2) מוצע בתכנית זו 104 מ"ר..
- (3) מוצע בתכנית זו 4 יח"ד חדשות..
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע.	בניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12