

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0954420

תוספת שימוש משרדים ברחוב גבעת שאול 27, 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:
22/01/2023

לאשר את התוכנית
02/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 30259 חלקה 114 ברחוב גבעת שאול 27 בשכונת גבעת שאול ירושלים. בתחום התכנית קיים מבנה בן 12 קומות מגורים המאושר עפ"י היתר 2006/64 בהתאם לתכנית 6626. התכנית מציעה הכשרת מצב קיים בשטח ומציעה הפיכת שטח מחסנים לתעסוקה בתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שימוש משרדים ברחוב גבעת שאול 27, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-0954420

שטח התכנית
1.754 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

218135 קואורדינאטה X

633295 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב גבעת שאול 27, שכונת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	גבעת שאול	27	

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30259	מוסדר	חלק	114	

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

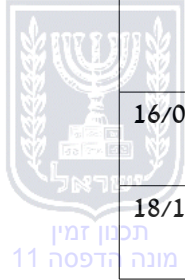
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 את הוראות תכנית 62	החלפה	62
18/11/1999		1366	4823	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6626	החלפה	6626



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהרה קציר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהרה קציר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - חזיתות וחתכים	22: 42 23/01/2023	זוהרה קציר	20/12/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי- תכניות	22: 42 23/01/2023	זוהרה קציר	20/12/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא		17: 31 15/03/2021	סרגיי טלפה	03/03/2021		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
מר	פרטי	אברהם מזרחי (1)			ירושלים	גבעת שאול	27	052-7113832		zoharaarc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גבעת שאול 27.

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
הנדסאי	עורך ראשי	זוהרה קציר	52902		ירושלים	(1)	27	054-9968194		zoharaarc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סרגיי טלפה	945		אשדוד	(2)		08-9151075	08-9151075	srgtlp4@gmail.com
אדריכל	אדריכל	נפתלי פלינק	83333		ירושלים	מענה שימחה	38	052-7673138		naftoli.flink@gmail.com

(1) כתובת: קורדובירו 1 גבעת שאול.

(2) כתובת: מושב אביעזר בית 153, ד.ג. האלה 99860.

(3) כתובת: רוממה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי ייעוד שטחים תת קרקעיים מיעוד אחסנה ליעוד משרדים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימוש תעסוקה
2. שינוי שטח אחסנה קיים לשטחי משרדים.
3. קביעת השימושים המותרים למשרדים.
4. קביעת קו בנין מירביים
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת הוראות למתן היתר בניה בשטח
6. קביעת סך שטחים המותרים לבינוי.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

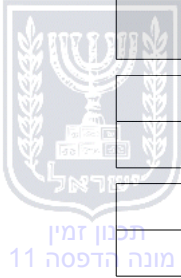
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,754	100
סה"כ	1,754	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,746.69	100
סה"כ	1,746.69	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ומשרדים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. תותר תוספת שטחים עיקרים תת קרקעיים לשימוש משרדים 2. יהיה ניתן לשנות יעוד שטחי אחסנה למשרדים בהתאם למופיע במסמכי התכנית. 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. לא תותר פתיחת חלונות בחזית קו 0 5. בקומת הכניסה יותר לובי כניסה למגורים, 5 דירות ושטח של כ-150 מ"ר לצרכי ציבור שהשימוש בו ייקבע ע"י עיריית ירושלים. 6.11.27 יח"ד מתוך 89 היח"ד יהיו דירות קטנות עד 80 מטרים.</p>	
גגות	ב
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי בגג.	
הפקעות ו/או רישום	ג
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית	
הריסות ופינויים	ד
כל המסומן בתשריט ובנספח מס 1-הקירות בצהוב, מיועד להריסה. תנאי בהליך רישוי יהא הריסה בפועל של כל המסומן להריסה של מגיש הבקשה להיתר.	
סטיה ניכרת	ה
<p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 בהוראות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול תא שטח יחשב כסטייה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ו
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
קווי בנין	ז
קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	
תנאים בהליך הרישוי	ח
<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם,</p>	

4.1	מגורים ד'
	למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4.תנאי בהליך רישוי יהיה תאום התכנית מול אגף תושיה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
						מסל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
1290	(1)	(1)	(1)	(1)	89	12	5	6000	755	2752	7085	1754	1	מגורים ד'
						(2)			320			1754	1	משרדים

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) כמסומן בתשריט.

(2) כמסומן במסמכי התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11