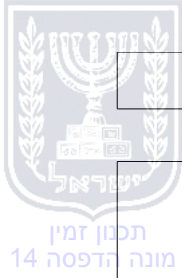


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1139120

הרחבות דיור ותוספת קומות ברחוב כתב סופר 14, 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 :  
18/06/2024  
לאשר את התוכנית  
11/07/2024  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
16/07/2023  
להפקיד את התכנית  
26/09/2023  
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

תכנית 101-1139120, הרחבות דיור ותוספת קומות ברחוב כתב סופר 14, גבעת שאול, ירושלים.

תאור התכנית והרקע להגשתה:

מדובר במבנה, בגוש 30096, חלקה 54, ברחוב כתב סופר 14, המבנה המדובר הינו מבנה בעל 4 קומות מעל קומת מרתף, בתכנית זו, מתוכננות תוספת ממ"ד לכל הדיירים, וכן הרחבות דיור, כולל מרפסות. וכן מתוכננת תוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבות דיור. כולל תוספת חדר מדרגות עליון עבור יציאה נוחה אל הגג. וכן תוספת קומה מתחת לבניין הקיים, לשם הרחבות דיור, ותוספת מחסנים לכלל הדיירים. תוך שימוש במעטפת הממ"דים. ללא תוספת יח"ד

רקע תכנוני לתכנית:

התכנית המאושרת והתקפה בחלקה זו הינה תכנית מס' 1153. במסגרת היתר בניה שמספרו 2010/0558.0 אושרה תוספת עמודת ממ"דים בחזית האחורית. בהמשך גם הוצא היתר למרפסות שמספרו 1991/0044.0.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה:

קיימות סגירת מרפסות והן מיועדות להכשרה.

מעמדו של מגיש התכנית:

מגיש התכנית הינו בעל עניין בתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

הרחבות דיור ותוספת קומות ברחוב כתב סופר 14, גבעת שאול, ירושלים

מספר התכנית 101-1139120

1.2 שטח התכנית 0.770 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

218530 קואורדינאטה X

633290 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' כתב סופר 14, 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    |
|-------|----------|----------|---------|
|       | 14       | כתב סופר | ירושלים |

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30096    | מוסדר   | חלק           | 54                  |                   |

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 14



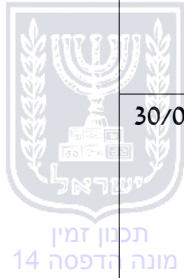
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                     | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| מק/ 5022 / א      | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו. | 4847               | 2432                    |     | 30/01/2000 |
| 1153              | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית 1153 בתחומה                                                          | 1180               | 1843                    |     | 13/05/1965 |
| 5166 / ב          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.         | 6052               | 1593                    |     | 21/01/2010 |
| 62                | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.                                                           | 687                | 1586                    |     | 16/07/1959 |



## 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                  | נספח מס' 1 - נספח בינוי | 13: 15 06/09/2023 | אוריה שוחט  | 06/09/2023  | 1                   | 1: 100   | רקע   | בינוי          |
| לא                  | תשריט מצב מאושר         | 12: 00 19/09/2022 | ראובן אלסטר | 15/09/2022  | 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



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל              |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|---------|----------|-----|------------|-----|--------------------|
|                | פרטי | חיים אלנר |               |          | ירושלים | כתב סופר | 14  | 02-6511330 |     | Chgsh515@gmail.com |

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                     | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------------------------------------------|---------|------------|-----|-------------|-----|-------------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי | אוריה שוחט  | 10729         |                                              | ירושלים | בלומנפלד   | 3   | 072-2833859 |     | shva2013@gmail.com      |
|                | מודד      | ראובן אלסטר | 502           | מימד<br>פוטוגרמטריה<br>מדידות<br>והנדסה בע"מ | ירושלים | כנפי נשרים | 68  | 02-6522294  |     | meimad@meimad-sur.co.il |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 קיימות ע"י חפירת קומת מרתף, וכן ע"י תוספת קומה עליונה ותוספות בניה בכל קומות הבניין הקיימות-רחוב כתב סופר 14

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן :

א. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט במסמכי התכנית.

2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4 הגדלת מספר קומות מ-4 קומות מעל קומת כניסה וקומה אחת מתחת

ל-5 קומות מעל קומת כניסה ו-2 קומות מתחת לקומת כניסה

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין בנין/גדר/מבנה/מדרגות להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ד' | 1       |
| שביל      | 2       |

| סימון בתשריט          | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה   | מגורים ד' | 1              |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | מגורים ד' | 1              |
| להריסה                | מגורים ד' | 1              |
| להריסה                | שביל      | 2              |
| קו בנין עילי          | מגורים ד' | 1              |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ד' | 1              |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | שביל      | 2              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר     |     |        |
|---------------|-----|--------|
| יעוד          | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים 2 | 770 | 100    |
| סה"כ          | 770 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ד' | 732.61    | 94.51        |
| שביל      | 42.54     | 5.49         |
| סה"כ      | 775.15    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| מגורים ד'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4.1   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4.1.1 |
| מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
| הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4.1.2 |
| <b>בינוי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | א     |
| <p>1. תותרנה תוספות בניה כמפורט במסמכי התכנית.</p> <p>2. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בדיו בצבע אדום הינם קווי בניין למרפסות בלבד.</p> <p>קו הבניין המסומן בשני קווים ונקודה הינו קו בניין תת קרקעי.</p> <p>3. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>                                                                    |       |
| <b>גגות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ב     |
| <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>                                                                                                                                                    |       |
| <b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ג     |
| <p>בניה להריסה</p> <p>הבניה המסומנת בצבע צהוב בנספח מס' 1 מיועדת להריסה ותהרס כתנאי לתחילת העבודות בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
| <b>סטיה ניכרת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ד     |
| <p>1. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, למעט קווי הבניין עבור מרפסות עליהן לא תחול סטייה ניכרת.</p> <p>צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> |       |
| <b>עיצוב אדריכלי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ה     |
| <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.</p> <p>3. גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט</p> <p>4. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע על פי היתר בניה ראשון שינתן</p>                                                                              |       |

| 4.1 | מגורים ד'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ו   | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>                                                                                                                                                                                                            |
| ז   | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.<br/>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה.</p>                                                                                                                                          |
| ח   | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>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'.</p> <p>הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשארת שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15%.</p> |
| ט   | <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין<br/>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100<br/>6. תנאי בהליך רישוי יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית תא שטח 1 הפונה לרחוב כתב סופר הכל בתאום עם האגף לשיפור פני העיר.</p>                                                                |

| 4.2   | שביל                                                                                                                   |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>                                                                                                         |
|       | שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל (מעל ומתחת לקרקע), פינות ישיבה, אלמנטים הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.    |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                          |
| א     | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | קו בנין (מטר) |       |            |           | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר)       |                   |                   |       | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש       | יעוד |                |           |
|------------|---------------|-------|------------|-----------|-----------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------|-----------------|--------------|---------|-------------|------|----------------|-----------|
|            | קדמי          | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני |           | מתחת לכניסה הקובעת    |                   | מעל הכניסה הקובעת |       |                 |              |         |             |      | גודל מגרש מרבי |           |
|            |               |       |            |           |           | מלתחילת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | שרות              | עיקרי |                 |              |         |             |      |                | שרות      |
| 168        | (2)           | (2)   | (2)        | (2)       | 18        | 2                     | 5 (1)             | 620               | 400   | 420             | 1840         | 732     | כתב סופר 14 | 1    | מגורים         | מגורים ד' |

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) מעל קומה זו יותר חדר ליציאה לגג.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                   | התנייה                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | תוספת הבניה בחזיתות הבניין | <p>1. תוספת הבניה תבנה בשלבים באופן שבו כל צמד עמודות התוחם מרפסות יבנה באותו הינף והמרפסות הכלואות בין צמד העמודות החדשות תיבנה באותו הינף של העמודות.</p> <p>2. קומת העמודים תיבנה בהינף אחד ללא תלות ביתר התוספות.</p> <p>3. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד ללא תלות בהרחבות האחרות.</p> |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14