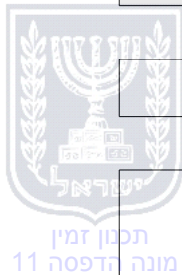


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0439232

הרחבות ותוספת יח"ד ברחוב שמואל הנביא 82-84



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
04/06/2017

להפקיד את התכנית
29/03/2018

תאריך מ"מ 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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התכנית מציעה הרחבות דיור ל 4 דירות בעמודה, ותוספת 4 דירות בשתי קומות נוספות, וזאת - בשני חלקות צמודות.

רקע תכנוני לתכנית :

בבניין זה לא הוגשו בעבר היתרים לתוספות בניה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

אין בבניין עבירות בניה.

הערות נוספות :

הדירות הינם קטנות מאוד וכל הגדלה, ולו הקטנה ביותר תהיה משמעותית. הבניינים קיימים במתחם חלקות צמוד וממוקם בין בניינים צמודים משני צידיו. התוספות המוצעות צמודות גם כן באחד הצדדים לבניין הסמוך. בהתאם לבניה הקיימת בפועל, ומתאמים לתוספות שאושרו בחלקות הסמוכות.

התכנית נפתחה לפני כשנה וחצי ומספרה היה 101-0281345 ונדחתה עקב מיקומה בתחום הקו הכחול לפינוי בינוי. כעת נפתחת מחדש היות ויצאה מתחומי הקו הכחול הני"ל.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית 82-84 הרחבות ותוספת יח"ד ברחוב שמואל הנביא

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0439232

שטח התכנית 0.439 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית תכנית מתאר מקומית

1.4 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
	קואורדינאטה X	221164
	קואורדינאטה Y	633408

1.5.2 תיאור מקום**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	שמואל הנביא	82	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30085	מוסדר	חלק		160
30102	מוסדר	חלק	44-45	43, 46

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את התכנית המתאר לירושלים 62. יתר ההוראות בתחומן ממשיכות לחול.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א 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			נפתלי פלינק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נפתלי פלינק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19/02/2018	רונה וייס	24/12/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא		24/12/2017	רונה וייס	24/12/2017		1: 250	מחייב	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777		nehasim@jerusalem.muni.il
	פרטי	חיים צבי לנר			ירושלים	(2)	82			kaadima@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא.

(2) כתובת: שמואל הנביא 82.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים צבי לנר			ירושלים	(1)	82			kaadima@gmail.com

(1) כתובת: שמואל הנביא 82.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יפה הלוי			ירושלים	(1)				rona.w.arc@gmail.com
בעלים		אריה כהן			ירושלים	(2)				rona.w.arc@gmail.com
בעלים		אלי עמרם לוי			ירושלים	(2)				rona.w.arc@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חיים צבי לנר			ירושלים	(2)				kaadima@gmail.com
בעלים		אפרים מלצר			ירושלים	(2)				rona.w.arc@gmail.com
בעלים	הקדש בנאמנות אוצר החסד קרן שמואל	משה סבוראי			ירושלים	(3)				rona.w.arc@gmail.com
בעלים		אריה פרידמן			ירושלים	(2)				rona.w.arc@gmail.com
בעלים		רות שולטן			ירושלים	(2)				rona.w.arc@gmail.com

(1) כתובת: רחוב שמואל הנביא ירושלים.

(2) כתובת: רחוב שמואל הנביא 84 ירושלים.

(3) כתובת: רחוב שמואל הנביא 82 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נפתלי פלינק		פרטי	ירושלים	מענה שימחה	10			rona.w.arc@gmail.com
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	(1)		02-5858538		rona.w.arc@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	רונה וייס	3176		ירושלים	(2)	3			rona.w.arc@gmail.com

(1) כתובת: רחוב הששה עשר - ירושלים.

(2) כתובת: בובליק 3 ירושלים.

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

הרחבות יח"ד, ותוספת יח"ד בתוספת 2 קומות על הגג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.

2. קביעת הוראות בינוי לתוספת בניה להרחבות דיור של הדירות הפונות לחזית הצפונית, ותוספת 4 יח"ד על הגג

בכל חלקה בהתאם לנספח הבינוי.

3. הגדלת שטחי בניה בחלקה 44.

הגדלת שטחי בניה בחלקה 45.

4. שינוי קווי בניין, וקביעת קווי בניין חדשים.

5. קביעת תוספת של 4 יח"ד בכל חלקה.

6. הגדלת מספר קומות מ 4 ל-6, מתוכם 1 קומה מתחת למפלס ה +0.00, ו 5 קומות מעל למפלס ה +0.00.

7. קביעת שימושים עבור חזית מסחרית.

8. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה.

9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

10. קביעת הוראות בגין הריסה.



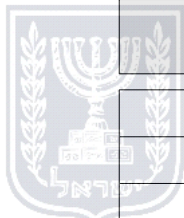
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים ד'	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	מגורים ד'	2, 1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
6.61	29.04	דרך
93.39	410.1	שטח מסחרי
100	439.14	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.61	29.04	דרך מאושרת
93.39	410.1	מגורים די'
100	439.14	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים - מגורים - מסחר בחזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	גגות כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דוודים, קולטי שמש, אנטנות וכד. 2. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים לגג הבניין. 3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ב	חניה מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
ג	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. שלביות הביצוע בתכנית זו זו כמפורט בסעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ה	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
ו	תנאים למתן היתרי בניה - תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. - תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. - הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ:

4.1	מגורים ד'
	<p>100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע, ככל שידרש.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה הוא הסרת השילוט מחזיתות הבנין.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות בניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת) של מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובהנחית מנהל בית המודל.</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון הבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה כתנאי להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בחוק התכנון והבניה לגבי חזית מסחרית. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, 1980.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>תיוותר תכנית פנויה בתת-הקרקע שלא תפחת מ 20% לצורך חלחול מי נגר עילי, זאת מאחר והעברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או מתקן החדרה סמוך אינה ישימה.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
							צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)		5	0.5	12	70	400	845.03	34.92	104.27	145.34	560.5	210	84	1	מגורים	ד' מגורים
							41.27	0	0	0	41.27	210	84	1	מסחר	ד' מגורים
(1)		5	0.5	12	80	450	967.56	72.98	91.84	111.06	691.68	210	82	2	מגורים	ד' מגורים
							61.29	0	0	0	61.29	210	82	2	מסחר	ד' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

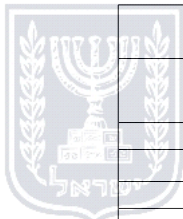
קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
(1)	(1)	84	1	מגורים	מגורים ד'
		84	1	מסחר	מגורים ד'
(1)	(1)	82	2	מגורים	מגורים ד'
		82	2	מסחר	מגורים ד'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 - לא יוצר 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	בניה	- הבניה תבוצע בהינף אחד לכל חלקה. לא תותר בנייתה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11