

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/11/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

07/03/2021

תכנית מס' 101-0872515

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת קומות ויח"ד ברח' שמואל הנביא 97, ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה:

מדובר בבניין על חלקה 127 בגוש 30104 ברח' שמואל הנביא 97, בשכונת שמואל הנביא, ירושלים. התביע התקפה הינה תכנית אש"א 9776 אשר אושרה בשנת 2010, וייעוד החלקה הוא מגורים ד'. בבניין מאושרות היום 6 קומות מעל מפלס הכניסה ו-3 קומות חניות ומחסנים, סה"כ 7 יח"ד. התוכנית מציעה תוספת קומות ויח"ד חדשות ותוספת מרפסות.

רקע תכנוני לתכנית:

לבניין היתר בניה מס' 10/592 משנת 2013 שאשר הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 6 קומות, היתר מס' 10/592.1 משנת 2019 לתוכנית שינויים והיתר מס' 10/592.2 משנת 2019 שאשר תוספת יח"ד.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.



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 קומות ויח"ד ברח' שמואל הנביא 97, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 101-0872515

1.2 שטח התכנית 0.290 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 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
קואורדינאטה X	246834
קואורדינאטה Y	684326

1.5.2 תיאור מקום

רח' שמואל הנביא מקביל לרח' שמעון חכם, בשכונת שמואל הנביא.

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	97	

שכונה שמואל הנביא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30104	מוסדר	חלק	127	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון 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
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8593.	החלפה	8593
21/06/2010	3422	6098	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 9776/א.	החלפה	9776/א
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
16/07/1959		0	תוכנית זו מחליפה את הוראות התוכנית 62.	החלפה	מתאר/62



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 שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 41 10/01/2021	אוריה שוהט	10/01/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		13: 42 10/01/2021	אברהם ארנסטר	05/08/2020	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אליהו אריה צרני			ירושלים	שמואל הנביא	10	073-7419330		ayala@ekar c.co.il
	פרטי	לאה צרני			ירושלים	שמואל הנביא	10	073-7419330		ayala@ekar c.co.il
	פרטי	שמואל הלל קופשיץ			ירושלים	שמואל הנביא		073-7419330		ayala@ekar c.co.il
	פרטי	חיה שטיינברג			ירושלים	שמואל הנביא	10	073-7419330		ayala@ekar c.co.il
	פרטי	חיים שטיינברג			ירושלים	שמואל הנביא	10	073-7419330		ayala@ekar c.co.il
	פרטי	יששכר דוב שטיינברג			ירושלים	שמואל הנביא	10	073-7419330		ayala@ekar c.co.il
	פרטי	שלמה שטיינברג			ירושלים	שמואל הנביא	10	073-7419330		ayala@ekar c.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	שמואל הנביא	10	073-7419330		office@ekarc .co.il
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		office@ekarc .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תוספת קומות ויח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: ממגורים ד' למגורים ומסחר.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי להרחבות יח"ד ותוספת מרפסות, בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת בינוי לתוספת 3 קומות חדשות עבור יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי
- 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 תוספת 14 יח"ד, סה"כ 21 יח"ד.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות הפקעה.



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

תאי שטח		יעוד
1		מגורים מסחר ותעסוקה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה
1	מגורים מסחר ותעסוקה	קו בנין עילי

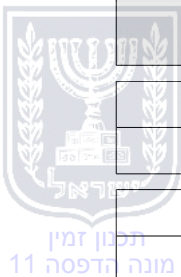
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	274	מגורים ד
100	274	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	274.33	מגורים מסחר ותעסוקה
100	274.33	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים מגורים מסחר ותעסוקה. שטח לצרכי ציבור עבור דירה לאנשים עם מוגבלויות.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב	הוראות בינוי בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע ירוק המצוי בקומה שמינית של הבניין (+25.75) והיקפו כ- 80 מ"ר יותר שימוש לדירה לאנשים עם מוגבלויות בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן.
ג	חניה התוכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.
ד	סטייה ניכרת א. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים. הוראה זו הינה מחייבת וכל כל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. הוראות שלביות הביצוע המפורטות בתכנית זו הינן מחייבות, וכל כל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. הריסות הבינוי וקירות התמך המסומנות בנספח הבינוי הינן מחייבות, וכל כל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. השימוש בקומת הקרקע למסחר הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום 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 סלולריים), 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> <p>ד. תנאי לדיון בהיתר יהא תיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו לעיצוב המבנה.</p> <p>ה. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח המסחר לשימושי המסחר, יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>ו. תנאי להיתר אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה שמינית של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יפותח כחלק וברצף עם המדרכה הסמוכה.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי התעסוקה.</p> <p>2. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>3. לא תותר סגירת חורף או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
							140.5			20.5	120		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				21			2542.5 (1)	553		534.5	1455		1	מגורים ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	33 (2)	21	51	770	2683	553		555	1575	274	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
210		1	מגורים ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
210	(3)	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הערה ברמת הטבלה:

יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המרביות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 80 מ"ר לדירה של צרכי ציבור.

(2) 799.10=33.00. גובה חדר מדרגות 35.00=801.10.

(3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

6.2 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן טופס אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

7.2 מימוש התכנית

1. פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי יהיה 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
2. היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה.
3. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של 6 שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.