

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0859678

תוספת 5 קומות לבנין קיים, 40 יח"ד ומסחר, שמואל הנביא 40, 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 :

07/03/2021

להפקיד את התכנית

25/08/2021

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

הרקע לעריכת התכנית.

1. על השטח חלה תכנית המתאר לירושלים 62 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים 2. בשטח קים מבנה לשימור בן קומה אחת בחזית הרחוב ובן 2 קומות בחזית האחורית פנימית.
2. על פי תכנית המתאר בשטח זה מאושר מבנה מגורים בן 4 קומות .
3. מצפון מערב לחלקה אושרה תכנית 101-0112987 לבניין מגורים בן 5 קומות מעל רח' שמואל הנביא וקומה אחת מתחת לרח' שמואל הנביא.
4. מהות התכנית :
הרחבת קומות קיימת תוך שימור רוב חזיתות המבנה הקיים, תוספת 5 קומות מגורים מעליו ו-2 קומות של חניון ומחסנים מתחתיו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 5 קומות לבנין קיים, 40 יח"ד ומסחר, שמואל הנביא 40, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0859678

1.2 שטח התכנית 0.978 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221388
	קואורדינאטה Y	633132

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	40	

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30091	מוסדר	חלק	74-75	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר 62 ממשיכות לחול.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלכסנדר אוסטרובסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלכסנדר אוסטרובסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	27/09/2020	אלכסנדר אוסטרובסקי	21: 56 16/08/2021		לא
תיעוד ושימור *	רקע	1: 200	82	01/11/2020	אנה לדיז'נסקי	21: 46 22/11/2020	תיק תיעוד מקדים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	14/09/2020	משה אלבוחר	15: 16 16/08/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/06/2020	אברהם ארנסטר	22: 04 22/11/2020		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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			הבית בשמואל הנביא 40 בע"מ	ירושלים	הרב קוק	8	02-6251155		office@ktzl aw.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הבית בשמואל הנביא 40 בע"מ	ירושלים	הרב קוק	8	02-6251155		office@ktzlaw.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				הבית בשמואל הנביא 40 בע"מ	ירושלים	הרב קוק	8			office@ktzlaw.com

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	אלכסנדר אוסטרובסקי		אלכסנדר אוסטרובסקי	ירושלים	האביבית	5	02-6247755		alex@ostalex .com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	00114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581		office@alboc her-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il
יועצת שימור	יועץ	אנה לדיז'נסקי	113048		ירושלים	רחל אמנו	49			anaarch.ia@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הרחבת קומוה קיימת תוך שימור רוב חזיתות המבנה הקיים, תוספת 5 קומות מגורים מעליו ו-2 קומות של חניון ומחסנים מתחתיו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 למגורים ומסחר.

2.2.2 קביעת בינוי עבור הרחבת קומוה קיימות ותוספת קומות.

2.2.3 קביעת מס' קומות ל- 7 קומות מעל מפלס כניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

2.2.4 קביעת שימושים המותרים למגורים, מסחר, תעסוקה, מרפאות, רווחה וקהילה.

2.2.5 קביעת מס' יח"ד ל-40.

2.2.6 קביעת קווי הבנין המירביים.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.9 קביעת סך השטחים לבינוי

2.2.10 קביעת הוראות בגין התרת הריסת מבנה הקיים.

2.2.11 קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

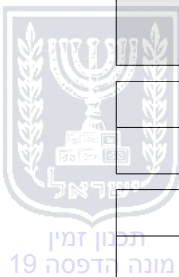
יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ומסחר	1
לשימור	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	978	100
סה"כ	978	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	978.87	100
סה"כ	978.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מרפאות, רווחה וקהילה
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הריסה חלקית של בנין קיים תוך שימור החזיתות רח' שמואל הנביא וחזיתות וצדים ובינוי של בנין מגורים חדש בן 7 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים. 2. תותר בניית 40 יח"ד. 3. יותר לובי כניסה למגורים כמפורט בנספח הבינוי. 4. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע סגול המצוי בקומת כניסה והיקפו כ- 200 מ"ר יותר שטח לצרכי ציבור לשימושים כגון: תרבות, חברה, קהילה ורווחה. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו אליו הוראות סעיף 6.3 להלן.
ב	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של חניון תת - קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו. 4. תותר בניית קומה שלישית של חניון במידה ו-2 קומות המופיעות במסמכי התכנית לא יספיקו לתכנון חניה על פי התקן התקף.
ג	שימור בבנין תשמרנה חזיתות הבניין המקוריות הפונות לרחוב שמואל הנביא ו-2 חזיתות הצדים. עיצוב החזיתות יתואם מול מח' השימור. 2. תותר עריכת שינויים בחזיתות כמסומן בנספח בינוי. 3. כחלק בלתי נפרד ממסמכי היתר בניה, יצורף תכנון הנדסי של מהנדס קונסטרוקציה המבטיח תמיכת גוש החזית המיועדת לשימור בתקופת הבניה. 4. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו, אלמנטים המקוריים שבו, בפרטי הבנין לרבות סוג האבן, פתחים, כיחול ובהתאם למסומן בנספח הבינוי
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה תותר הריסת המבנים/גדרות/מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב.
ה	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 2. הוראות לעניין שימור החזיתות הינן מחייבות, וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.

4.1	מגורים ומסחר
	<p>3. שלביות הביצוע עפ"י סעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תותר גמישות של 0.60 מ' במפלס ה-0.00 + וגובה בנין מרבי בהתאם לתכנון מפלס ה-0.00 הסופי.</p> <p>2. תותר בנית מרפסות בחזית הקדמית מעבר לגבול חלקה בהתאם למסומן בנספח בינוי והפיתוח.</p> <p>3. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא.</p> <p>4. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>5. מתקנים הטכניים ישולבו על גג הקומה העליונה.</p> <p>6. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>7. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. לפחות 60% יהיה באבן. חל איסור על שימוש בטיח כחומר גמר. חומרי בניה של אלמנטים שונים יהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט: בקו נקודה בצבע אדום - קו בניין, בשני קווים נקודה בצבע אדום עבור בניה תת קרקעית.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. קולטי שמש ישולבו על גג הקומה העליונה כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>נטיעות עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום עם מח' השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>2. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בכל הקשור לפתרונות איורור, תברואה ולקביעת הוראות להפחתת מטרדים סביבתיים למשך תקופת הבנייה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר חפירה/בניה/פיתוח יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p> <p>4. תיאום התכנון, עיצוב חזיתות והעיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר וקבלת אישורו.</p> <p>5. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>6. תיאום עם כיבוי אש</p> <p>7. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>8. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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. מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לעניין מיגור מטרדים. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין הבטחת יציבות הבניינים הסמוכים.</p>
יב	<p>מסחר</p> <p>השימושים המחייבים בקומות קרקע בחזית רח' שמואל הנביא הינם מסחר ותעסוקה.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- 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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
												200	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר		
400							40					3126	1	1	מגורים	מגורים ומסחר		
												543	1	1	מסחר	מגורים ומסחר		
(5) 400	(4)	(4)	(4)	(3)	2	7	(2) 22.75	40	1897		(1) 716	3869	978	1	1	<סך הכל>	מגורים ומסחר	

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) תותר המרת שטחי שרות לשטחים עיקריים.
- (2) גובה מירבי, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה עבור חדר מדרגות, קירות מגן לגנרטור ומעקה תקני. תותר גמישות במפלס +0.00 וגובה בנין מרבי על פי סעיף 4.1.2 (ו)1.
- (3) כמסומן בתשרית.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המרביות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

