

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1186972

תוספת זכויות בניה ברחוב בן עדיה שמואל סמט, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/09/2023

להפקיד את התכנית

17/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005285182/310>

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית נמצאת ברחוב בן עדיה שמואל סמט בירושלים.

2. התכנית החלה במקום הינה 3092 ביעוד קרקע אזור מגורים 5 מיוחד ודרך מאושרת בשטח התכנית קיים בניין בחלקו היסטורי בן 3 קומות ללא היתר.

מוצע:

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד, למגורים ב'.

2. הגדלת אחוזי בניה.

3. הכשרת מבנה בן 3 קומות ותוספת קומה.

4. המגיש הינו הבעלים בקרקע.

5. קיים הליך משפטי בגין עבירת בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה ברחוב בן עדיה שמואל סמט, ירושלים
		מספר התכנית	101-1186972
1.2	שטח התכנית		0.794 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	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 223250

קואורדינאטה Y 632457

1.5.2 תיאור מקום

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	בן עדיה שמואל	10	

שכונה א- סוואנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29996	לא מוסדר	חלק	125	

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

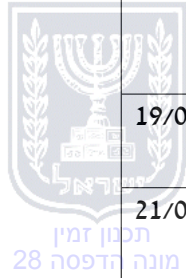
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
<u>3092</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3092.	3792	3707		19/08/1990
<u>5166 / ב</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	687	1586		16/07/1959



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				מאיר יגוד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאיר יגוד		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע		1	15/05/2024	מאיר יגוד	08: 17 16/05/2024	נספח בינוי קני"מ 1: 100	לא
תנועה	רקע		1	15/05/2024	סלאח מרזיק	08: 11 16/05/2024	קני"מ 1: 250	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250		04/01/2024	יאיר גולדברג	15: 44 06/01/2024	חוברת וסקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/06/2024	מוראד מחיסן	09: 07 03/06/2024		לא

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
	אחר	נירפת חלאק			ירושלים	בן עדיה שמואל	10	054-8139212		lhalaq@staff.alquds.edu

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
אדריכל	עורך ראשי	מאיר יגוד	80973386		ירושלים	אלישע	8	054-7899835		yagodm@gmail.com
אדריכל	אדריכל	מוחמד אגבאריה	11311972		עין ראפה	עין ראפה		052-6763777		m.ijbariye@gmail.com
הנדסאי נוף - אילנאי אורבני	סוקר עצים	יאיר גולדברג	55572		ירושלים	הארזים	9			yairroots@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	עיסוויה		052-2457448		morad1976@gmail.com
מהנדס תחבורה רשוי	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	36423333	תדשיין פרו הנדסה	ירושלים	אל-פרסאן	8	02-5794604		eng.salah.marzeeq@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 קומה חדשה ברחוב בן עדיה שמואל סמט, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד, לאזור מגורים ב'.

2. קביעת שטחי הבניה המרביים.

3. קביעת מס' הקומות המרביים.

4. קביעת מס' יח"ד המרביים.

5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

6. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	דרך מאושרת	2
		להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	186.05	23.43
מגורים 5	608.05	76.57
סה"כ	794.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	186.05	23.43
מגורים ב'	608.05	76.57
סה"כ	794.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. תותר תוספת של קומה אחת. ב. הבניה תבוצע בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים.
ב	חניה מספר המקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. 4. סטיה מהוראות שלביות ביצוע כמפורטות בסעיף 7.1 תיחשב כסטיה ניכרת.
ד	ניהול מי נגר ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתתך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).
ה	תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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

4.1

מגורים ב'

הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנית מול אגף שפ"ע.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר.

6. תנאי בהיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת בגבולות התכנית, כך שתתאפשר כניסה לחניה המוצעת.

7. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של פיתוח הכביש האמור.

8. היתר לתופסת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

4.2.2

הוראות

א

בינוי

השטח המסומן בתשריט בצבע חול מיועד לדרך, על שטח זה תחול הוראת ההפקעה להלן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	מגורים ב'	1	608	673	130	150	20	973	4	3 (1)	1	(2)	(2)	(2)	(2)	

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 גובה זה יותר מעקה תקני בלבד וחדר יציאה לגג.

(2) על פי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	דרך מאושרת	תנאי לטופס 4/תעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של פיתוח הכביש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.
2	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית 15 שנים מיום מתן תוקף.