

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 10371

הרחבות דיוור שמואל הנביא 55

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מ"מ
 חנוכה הנימוקים להחליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 10371 ביום 10/04/08
 מינהל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 10371
 הפקדת תכנית מס' 10371
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 10371 ביום 10/04/08
 י"ד תשע"ח

דברי הסבר לתכנית

הבניין נמצא ברח' שמואל הנביא 55 ירושלים.

מגיש הבקשה הוא בעלים של אחת הדירות בבניין.

התוכנית מכשירה עברות בניה, הורסת את חלקם, ומבקשת בניה חדשה.

מטרות התכנית הן:

1. תוספת שטח לדירות בקומה 3 ו 4

2. תוספת פיר מעלית לבניין.

אין תוספת של יחיד.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 10371

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור, שמואל הנביא 55

1.1 שם התכנית

319 מ"ר

1.2 שטח התכנית

הגשה

1.3 מהדורות שלב

2

מספר מהדורה

09/04/2008

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

ירושלים
633,265
221,250

מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה מערב מזרח – Y
קואורדינטה דרום צפון – X

1.5.1 נתונים כלליים

רח' שמואל הנביא בשכונת בית ישראל, בסמוך לשכונת הבוכרים.

1.5.2 תאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

בית ישראל
שמואל הנביאשכונה
רחוב

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

| מספר חלקות בחקן | מספר חלקות בשלמותן | חלק/כל הגוש | סוג הגוש | מספר הגוש |
|--------------------|-----------------------|-------------|----------|-----------|
| | 56 | חלק מהגוש | מוסדר | 30091 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

| מספר הגוש הישן | מספר הגוש |
|----------------|-----------|
| 67 | 56 |

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

| מספר מגרש | מספר תכנית |
|-----------|------------|
| | לי"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט מסומים | תאריך |
|----------------------|---------|---|----------------------|------------|
| 4383 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראותיה של תכנית 4383 ממשיכות לחול. | 4257 | 30/10/1994 |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קניימ | מספר עממים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך תאישור |
|---------------|-------|-------|------------|---------------|-------------------|------------|-------------|--------------|
| הוראות תכנית | מחייב | | 21 | | 29/04/2008 | אדני איימס | ועדה מחוזית | |
| תשריטת התכנית | מחייב | 1:250 | | 1 | 29/04/2008 | אדני איימס | ועדה מחוזית | |
| נספח בינוי | מנחה | 1:100 | | 1 | 29/04/2008 | אדני איימס | ועדה מחוזית | |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 החלואות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו

| מגיש התביעה | מגיש התביעה / ומשפחה | מספר זהות | מספר רישיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-------------|----------------------|----------------|-------------|---------------------------------|----------------|--------------|--------|-----|-------|
| 1.8.1 | מגיש התביעה | אריז זכאי | | רשות מקומית | שמואל חנניא 55 | 0255325870 | | | |
| | | גולדשטיין מליה | | רשות מקומית | שמואל חנניא 55 | 0522337227 7 | | | |

1.8.1.1 יזם פועל

| יזם פועל | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|----------|--------------|----------------|-----------|-------------|---------------------------------|-------|-------|--------|-----|-------|
| | | לא רלוונטי | | | רשות מקומית | | | | | |

בעלי עניין בקרקע

1.8.2

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|-----|--------|-----------|----------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| | | | 025325870 | שמואל הנביא 55 | | | 233561 | שלמון מאיר | | בעלים |
| | | | | | | | 025536699 | אריז זכאי | | בעלים |
| | | | | | | | | זילבר לאה | | בעלים |
| | | | | | | | F604048 | ברט מזל | | בעלים |
| | | | | | | | 451854 | סוללמנוף אליהו | | בעלים |
| | | | | | | | Z4957340 | אורגל מרגלית | | בעלים |
| | | | | | | | 67173 | קרן צבי יפה | | בעלים |
| | | | | | | | 67174 | סוללמנוף יהושע | | בעלים |
| | | | | | | | 67172 | הרשקוביץ מרים | | בעלים |
| | | | | | | | 5546955 | ויינברגר יהושע | | בעלים |
| | | | | | | | 59788976 | הר זהב שמואל | | בעלים |
| | | | | | | | 59018127 | הר זהב מלכה | | בעלים |
| | | | | | | | 43686567 | מרוזיף שושנה | | בעלים |
| | | | | | | | 5367095 | מרוזיף מלכה | | בעלים |
| | | | | | | | 00036570 | חשין אהרון | | בעלים |
| | | | | | | | 108645 | אסולין דוד | | בעלים |
| | | | | | | | 108644 | אסולין גדליה | | בעלים |
| | | | | | | | 108646 | אסולין רפאל | | בעלים |
| | | | | | | | 008169 | אסולין יצחק | | בעלים |
| | | | | | | | 5097585 | אסולין גבריאל | | בעלים |
| | | | | | | | 108643 | קדמי שולמית | | בעלים |
| | | | | | | | 108647 | סטי חיה | | בעלים |
| | | | | | | | 108646 | אסולין רפאל | | בעלים |
| | | | | | | | 0081697 | אסולין יצחק | | בעלים |
| | | | | | | | 5097585 | אסולין גבריאל | | בעלים |
| | | | | | | | 1086477 | סטי חיה | | בעלים |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|-------------|-------------------------|--|-------|
| | | | | | | | 02574165553 | זכאי יעל | | בעלים |
| | | | | | | | 036030096 | גולדשטיין שמעון | | בעלים |
| | | | | | | | 031583198 | גולדשטיין מליה | | בעלים |
| | | | | | | | 010274132 | דוחן יואל | | בעלים |
| | | | | | | | 042240127 | דוחן אורה | | בעלים |
| | | | | | | | 053622809 | גניל יחיאל מאיר יעחק | | בעלים |
| | | | | | | | 060573391 | גניל רחל סימה | | בעלים |
| | | | | | | | 317564425 | עבדורחמנוב דורה | | בעלים |
| | | | | | | | 0617226 | עבדורחמנוב ליר | | בעלים |
| | | | | | | | 317087401 | זרמרוב אודינה | | בעלים |
| | | | | | | | 321143778 | בזרוב ליוזמליה | | בעלים |
| | | | | | | | 319241923 | צרפתי שלום | | בעלים |
| | | | | | | | 319241949 | צרפתי מסעודה | | בעלים |
| | | | | | | | 58663527 | בביאן אבנר | | בעלים |
| | | | | | | | 05450423 | קרני (משולם) ליאת | | בעלים |
| | | | | | | | 5157454 | קרני טל | | בעלים |
| | | | | | | | 5004096 | קרני ינאל | | בעלים |
| | | | | | | | 05450422 | צוקרל רחל | | בעלים |
| | | | | | | | 56125156 | קרני גאולה | | בעלים |
| | | | | | | | 56811946 | סירי נחמה | | בעלים |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

1.8.3 עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו' /

| ז"א"ל | פקס | טלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם ושם מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואל | אודותכל רשוי |
|------------------------|------------|------------|------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------|----------------|--------------|--------------|
| eames@netvision.net.il | 6734982-02 | 0544313429 | 6733825-02 | אנדרת 15 ירושלים | שם ומספר תאגיד / שם ושם מקומית | 00078871 תוקף 15.02.08 | 304431372 | אנדרת אימס | אודותכל | אודותכל רשוי |
| | | | 025858538 | חיים פונר 23/5 ירושלים | | 827 | 017199621 | אנדרתסר | מודד | מודד |

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|-------------|---|
| ועדה מקומית | הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים |
| ועדה מחוזית | הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים |

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 להרחבות דיור בבנין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 למגורים ומסחר.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה רביעית מפלס +12.00, לשם הרחבת יחידת הדיור, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
3. תוספת מעלית.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
5. קביעת הוראות בגין פרגולה ומבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| סוג נתון כמותי | סה"כ במצב המוצע | תוספת למצב המאושר | מצב מאושר | הערות |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|-----------|-----------|
| שטח התכנית – דונם | 0.319 | | | |
| מגורים – מספר יח"ד | 10 | 0 | 10 | איו תוספת |
| מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר | 771.91 | 117.85 | 654.06 | |
| מסחר – מ"ר | 179.59 | 179.59 | 0 | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעד | תאי שטח | תאי שטח כפופים | |
|--------------|---------|----------------------------|----------------------------|
| | | רשמו הוראה רלבנטית להכפפה. | רשמו הוראה רלבנטית להכפפה. |
| מגורים ומסחר | 100 | | |
| | | | |
| | | | |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 שם ייעוד: מגורים ומסחר | | |
|----------------------------|------------------------|--|
| 4.1.1 שימושים | | |
| א. | מגורים. | |
| ב. | מסחר בקומת הכניסה. | |
| 4.1.2 הוראות | | |
| א. | הוראות בניוי | תוספת בניה במפלס +12.00 : הכל לשם הרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל - 1040.76 מ"ר (מתוכם 771.91 מ"ר שטחים עיקריים ו - 268.85 מ"ר שטחי שירות). |
| ב. | מבנים להריסה | 1. המבנה המרפסות והפרגולה המתוחמת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם מבין שניהם. 2. המעקה הבנוי בכניסה לבנין המתוחם בצהוב בנספח הבינוי בלבד - מיועד להריסה. |
| ג. | שלבי ביצוע | הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. |
| ד. | תשתית | 1. מגישי התכנית / בעלי הזכות במקרקעין יהיו אחראים לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב קו חשמל כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. 2. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקדו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. 3. ביצוע על העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4. |
| ה. | חניה | הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם כן תשוכנע עי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין שבמגרש. |
| ו. | אנטנות טלוויזיה ורדיו | תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. |
| ז. | העתקת קולטי שמש על הגג | 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 2. תשמר גישה חופשית לכלל הדירים אל גג הבניין. |
| ח. | היטל השבחה | הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |
| ט. | תנאי למתן היתר בניה | 1. ביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה. 2. חזיתות הבנין יחופו באבן טבעית כדוגמת אבן החיפוי הקימת. 3. תיאום חזיתות המבנה וחומרי הגמר עם מהנדס העיר. 4. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות |

| | | |
|---|--|--|
| <p>שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרוגולות 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>5. 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. מגיש 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>השלמת ביצוע חיפוי החזיתות להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> | <p>י. תנאים למתן היתר אכלוס</p> | |
| <p>לא תותר כל תוספת יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצע בתוכנית זו. מספר יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) התשס"ב-2002.</p> | <p>יא. סטייה נכרת</p> | |
| <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p> | <p>יב. פסולת בנין</p> | |
| <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> | <p>יג. עיצוב אדריכלי</p> | |
| <p>בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה.</p> | <p>יד. מעליות</p> | |

6. הוראות נוספות - ל"ר

7. ביצוע התכנית ל"ר

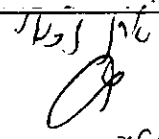
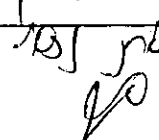
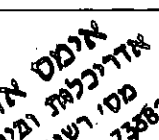
7.1 שלבי ביצוע - ל"ר

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| | | |
| | | |
| | | |

7.2 מימוש התכנית - ל"ר

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פקטי (משפחה) | |
|------------|--|---------------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| 09/04/2008 |  | | 025536699 031583198 | ארו זכאי גולדשטיין מליה | מגיש התכנית |
| 09/04/2008 |  | | 025536699 031583198 | ארו זכאי אלוישין אלה | בעלי עניין בקרקע |
| 09/04/2008 |  | 00078871 תוקף 15.02.09 | 304431372 | אדוארד אימס | עורך התכנית |

אימס אדוארד
אדדיכלות ומינוי עורכי
מס' רשיון 78871
סני' 738825 / מס' 738982
02

8.2. אישורים

| אישורים להפקדה | | |
|--|--------------------------------------|-------------|
| שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד | |
| | | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |

| אישורים למתן תוקף | | |
|--|--------------------------------------|-------------|
| שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד | |
| | | ועדה מקומית |

| | | |
|--|--|--------------------|
| | | <p>ועדה מתווית</p> |
|--|--|--------------------|