

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 9776 א'

שם תוכנית: מבנה מגורים חדש ברחוב שמואל הנביא בירושלים

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

11.03.2010

**נתקבל**

אישורים

תיק מס'

מתן תוקף

הפקדה

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>9776 א'</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>426</u> ביום <u>11.03.2010</u> מנהל תכנון <u>[חתימה]</u> יו"ר הוועדה <u>[חתימה]</u></p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית למבנה מגורים בן 5 קומות עם קומה מסחרית, 2 קומות חנייה וקומת מחסנים ברח' שמואל הנביא בירושלים. שטח המגרש בו יוקם מבנה המגורים הינו 274 מ"ר הבניה הינה על רכוש פרטי.  
אין היתרים קודמים, הקלות, או שימוש חורג כלשהו. השטח הינו שטח ללא תכנון קודם.  
לא קיימות במגרש עבירות בניה ו/ או הליכים משפטיים.  
מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מבנה מגורים חדש ברח' שמואל הנביא בירושלים	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
9776 א'	מספר התוכנית		
274 מ"ר		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
• מילוי תנאים להפקדה	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>	
5	מספר מהדורה בשלב		
03/08/09	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק היתרים או הרשאות	
• כן			
• לא			
• ועדה מחוזית			
לא רלוונטי			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.  
עמוד 3 מתוך 22

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה X	633690
	קואורדינטה Y	220870
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>	רח' שמואל הנביא בירושלים	
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	רשות מקומית	ירושלים
	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	יישוב	ירושלים
	שכונה	מחניים
	רחוב	שמואל הנביא
	מספר בית	לא רלוונטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30104	מוסדר	• חלק מהגוש	70	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/59 י בתמוז התש"ט	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול	• שינוי	מתאר 62
4/3/82	2792	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1138 ממשיכות לחול	• שינוי	1138
15/1/04 כא בטבת התשס"ד	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדריכלית שושנה קינן	10.9.08	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדריכלית שושנה קינן	10.9.08	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אדריכלית שושנה קינן	10.9.08	1	לא רלוונטי	1:250	מנחה	נספח בניני
	וועדה מחוזית	משה אלבוחר	10.9.08	1	לא רלוונטי	1:250	מנחה	נספח תנועה

נספח הבינוי הלינו מנחה למעט מספר הקומות, קוי בנין, גובה הבניה, שטחי בניה ומספר יחידות הדזור אשר לגביהם הוא מחייב.

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
				02-5374174	רח' הזית 10, ים האדמור מלובביץ 25, ים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	317767184 59823872	לאה צירני שטיינברג חיים	לא רלוונטי
					הזית 10, ים האדמור מלובביץ 25, ים					10669074 40181018	צירני אליהו שטיינברג שלמה	
					האדמור מלובביץ 25, ים					066762931	שטיינברג חיים	
					האדמור מלובביץ 25, ים					3438316	שטיינברג חיים	
					האדמור מלובביץ 25, ים					056806698	קופשיץ שמואל שטיינברג יששכר	
					האדמור מלובביץ 25, ים					056575558	דוב	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
											לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
				רח' הזית 10, ים האדמור מלובביץ 25, ים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	317767184 59823872 10669074	317767184 59823872 10669074	לאה צירני שטיינברג חיים	לא רלוונטי
				האדמור מלובביץ 25, ים				40181018	40181018	שטיינברג שלמה	
				האדמור מלובביץ 25, ים				066762931	066762931	שטיינברג חיים	
				האדמור מלובביץ 25, ים				3438316	3438316	שטיינברג חיים	
				האדמור מלובביץ 25, ים				056806698	056806698	קופשיץ שמואל שטיינברג יששכר	
				האדמור מלובביץ 25, ים				056575558	056575558	דוב	בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך הבקשה
keinanar@netvision.net.il	02-6416035		02-6421778	הנד' 25 ירושלים			32213	53424370	שושנה קינן	אדריכלית	עורך הבקשה
			02-6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים			502	02408938	אלסטר ראובן	מורד	מורד
			02-6795581	האומן 24, תלפיות			114972	056830813	אלבורח משה	יועץ תנועה	יועץ תנועה



**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי ייעוד שטח אזור לשיקום ובינוי מחדש לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. הקמת בניין מגורים חדש.
- ב. קביעת מס' הקומות המרבי ל- 6 קומות מעל 3 קומות מרתף מחסנים וטכני.
- ג. קביעת קווי בניין מרביים לבנייה המוצעת כאמור.
- ד. קביעת אחוזי בניה עיקריים ל- 200% ותכסית בניה מירבית ל- 45%.
- ה. קביעת שטחי בניה מירביים ל- 1160 מ"ר מתוכם 550 מ"ר מעל מפלס הקרקע ו- 610 מ"ר מתחת לקרקע.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- ח. קביעת מס' יחיד ל- 5 יחיד.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.274 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		550	550+	0	מ"ר	מגורים
		5	5+	0	מס' יחיד	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	לא רלוונטי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	קומות חניה, מחסנים, מסחר, מגורים ושרותים טכניים.
4.1.2	הוראות
1.	פסולת בינין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970
2.	תנאים להיתר בניה א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, חזיתות, פרטי גמר, מתקנים טכניים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תחיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
3.	הוראות בינוי א. תותר בניית מרפסות סוכה, אחת לכל יח"ד, ובתנאי שלא יחרגו מקו מגרש. ב. קונטור גג הבניין יהא כמסומן בנספח הבינוי מס' 1 בתחום קו הבניין.
4.	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבנייה באבן חלקה וללא סיתות, אסורה. תותר בניה של עד 30% חומרים אחרים.
5.	רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.	חזית מסחרית א. תלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות החוק.
7.	גריסה תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
8.	מכפילי חניה או מעליות חניה ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

9.	אנטנות טלוויזיה ורדיו	בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי
10.	קולטי שמש ומתקנים הנדסיים על הגג	א. לקולטי השמש והמתקנים ההנדסיים על הגג יהיו אמצעי הסתרה אדריכליים. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
11.	היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבנייה למקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק
12.	חניה	החניה תהא ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. החניה תהא בתחום המגרש.
13.	גמישות	א. תותר סטייה של עד 1 מטר מגובה מפלס ה- 0.00 וגובה הקומות במבנה המצויינים בנספח הבינוי מס' 1.
14.	רכבת קלה	יתאפשר ריתום כבל חשמולת לחזית המבנה לטובת הרכבת הקלה
15.	סטייה ניכרת	א. סטייה במספר הקומות, גובה הבניה, אחוזי הבנייה, מספר יחידות הדיור ובקווי הבנין המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 ובטבלה מס' 5 בהוראות תכנית זו, תחשב כסטייה ניכרת. לפי חוק התכנון והבניה התשס"ב - 2002

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מסר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית	צפיפות לדונם (סה"כ)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת	מעל						שטחי בניה	שטחי הקובעת	עיקרי	שדות				עיקרי
3	0	0	3	6	23.5	45%	18.24	5	424	1160	610	0	450	100	274	1	מגורים עם חזית מסחרית

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה.

- מספר הקומות אינו כולל קומה טכנית שלא מחושבת במניין הקומות ובלבד שגובה מקסימלי יהא +23.50.
- לא כולל שטחי בניה לקומות תניה נוספות שיודשו על פי התקן.

**6. הוראות נוספות**

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה, ככל שניתן, של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).

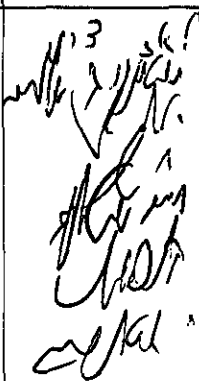
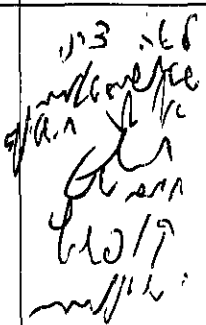
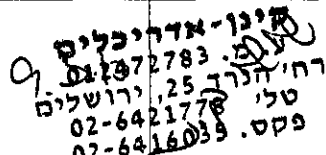
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו שבע שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		לא רלוונטי	317767184 59823872 דרכון 10669074 40181018 066762931 3438316 056806698 056575558	לאה צ'רני שטיינברג חיים צ'רני אליהו  שטיינברג שלמה שטיינברג חייה שטיינברג חיים קופשיץ שמואל שטיינברג יששכר דוב	<b>מגיש התוכנית</b>
				לא רלוונטי	<b>יזם במועל</b> (אם רלבנטי)
		לא רלוונטי	317767184 59823872 דרכון 10669074 40181018 066762931 3438316 056806698 056575558	לאה צ'רני שטיינברג חיים צ'רני אליהו  שטיינברג שלמה שטיינברג חייה שטיינברג חיים קופשיץ שמואל שטיינברג יששכר דוב	<b>בעלי עניין בקרקע</b> (בעלים)
		לא רלוונטי	53424370	קינן אדריכלית שושנה	<b>עורך התכנית</b>