

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10599 א'

הרחבות דיור ברח' שמואל הנביא 86, ירושלים

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>10599 א'</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית ביום <u>11.11.06</u> בינת <u>סגור</u> מנהלת מינהל התכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתכנית**תיאור כללי:**

רח' שמואל הנביא מס' 86. בנין בן 3 קומות וקומה רביעית חלקית, שנבנה בשנות החמישים, כנראה.

בקומת הקרקע בחזית לרח' שמואל הנביא, קיימות חנויות. החזית האחורית פונה לשטח פתוח המשמש מגרש חניה ציבורי לדיירי הסביבה.

מצב תכנוני מאושר:

אזור מסחרי לפי תב"ע מס' 62. זכויות בניה: 150% שטחים עיקריים.

מצב מוצע:

אזור מגורים ג (מעל 300%) עם חזית מסחרית לכיוון רח' שמואל הנביא.

הבניה המוצעת:

הרחבת הבינוי הקיים לכיוון החזית האחורית לצורך הרחבת יח"ד קיימות. גודל יח"ד קיימת לפני ההרחבה: כ- 60 מ"ר. הרחבה מוצעת: כ- 30 מ"ר. יצוין, כי בבנין מתגוררות משפחות ברוכות ילדים אשר ההרחבה נחוצה להם כאויר לנשימה. בקומה הרביעית מוצעת הרחבה לדירות הגג (שטח מקורי של כל דירה כ- 40 מ"ר בלבד) וכן תוספת הרחבה לדירות הקומה השלישית.

מס' קומות מוצע: 4 (ללא שינוי).

שטח כללי מוצע: כ- 1342 מ"ר.

יצוין, שהבניינים הסמוכים ברח' שמואל הנביא קיימים בגובה 4 קומות ואף 5 קומות.

עבירות בניה:

מאחר ולא ניתן לאתר היתר בניה לבנין, אין ודאות לגבי עבירות הבניה שנעשו בבנין. יתכן ואין עבירות כלל.

מה שנראה כבניה מאוחרת ללא היתר, היא תוספת הבניה בקומת המרתף לדירה מס' 1. התוספת קיימת עשרות שנים. והדייר הנוכחי קנה את הדירה עם התוספת לפני כ- 30 שנה, לדבריו. תוספת זו סומנה כמוצעת למרות שאין ודאות שאכן זו בניה ללא היתר.

בעלויות:

מגישי התכנית רשומים כבעלים על דירה בבנין. בתכנית משתתפים 8 דיירים הרשומים כבעלים. לא ידוע על מתנגדים לתכנית בבנין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות דיור ברח' שמואל הנביא 86, ירושלים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
10599 א'	מספר התוכנית		
0.410 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
5.10.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך		
ל"ר	להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 633425

קואורדינטה Y 221150

ירושלים שכונת שמואל הנביא

ברח' שמואל הנביא סמוך לרח' יחזקאל

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים ישוב שוכנה רחוב מספר בית שמואל הנביא שמואל הנביא 86

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30102	מוסדר	• חלק מהגוש	46	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גרשים ישנים

מספר גיש ישן	מספר הגיש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש)
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולגה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב' (חניה)
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולגה על תכנית זו.	• כפיפות	5022 (מעליות)

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	החולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	5.10.11	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	25.7.11	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	5.10.11	1	לא רלוונטי	1:100	מחייב חלקית	חכנית בניו ופיתוח (נספח מס' 1) (*)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבילים יותר. המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר. (* נספח הבינוי מנחה למעט הנושאים הבאים: קוי בנין, שטחי בניה, מס' קומות, גובה הבנין.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	מקצוע / תואר *	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון *	שם ומספר תאגיד	כתובת	טלפון	סולאר	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
		אליעזר גלושטיין	029009644			שמואל הנביא 86 ירושלים					

1.8.2 יום כפועל

יום כפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון *	שם ומספר תאגיד / שם רשות	כתובת	טלפון	סולאר	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר *	יזם בפועל
	ל"ר										

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	סקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אופי העניין בקרקע
				שמואל הנביא 86-ים			2612084	זנו אליעזר		בעלים
				שמואל הנביא 86-ים			051156826	אברהמי אליהו		
				שמואל הנביא 86-ים			012629896	מילר דוד		
				שמואל הנביא 86-ים			012619904	הרבסט פטרה שושנה		
				שמואל הנביא 86-ים			056554298	גבריאלי דוד		
				שמואל הנביא 86-ים			022275234	גבריאלי סרגלית		
				שמואל הנביא 86-ים			028134096	פלבי אברהם		
				שמואל הנביא 86-ים			02511382	פלבי אסתר		
				שמואל הנביא 86-ים			043232313	ליברמן יואל יוסף		
				שמואל הנביא 86-ים			037116472	ליברמן (נויסר) שיינדל		
				שמואל הנביא 86-ים			3229139	חוני יוסף		
				שמואל הנביא 86-ים			33124199	חוני חגית לבנה		
				שמואל הנביא 86-ים			025549643	שפירא אברהם זאב		
				שמואל הנביא 86-ים			025634304	לובצקי שפירא אסתר		

										רונינפל דוד יוסף	039277405							
										רונינפל (קליין) יהודית	038783148							
										ברומברג יחזקאל ראובן	066261769							
										ברומברג רחל	039849914							
										נידס חביב	65415275							
										נידס חביבה	65415283							
										גלושטיין אליעזר יהודה	029009644							
										גלושטיין חיה שרה	031874043							
										שרון אברהם	040202798							
										שרון סימון רחל	039755475							
										פרוז עוז	028778850							
										פרוז שרית	038387932							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמי לרבות מודד, שמאי, יועץ תיוקת וכד'

דוא"ל	פקס	טלולאיי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	מספר אימס ומשומחה שם פרטי	מקצוע / תואר *	עורך ראשי
panet@017.net.il			6733825	אפרחה 15 ים	רשות מקומית	78871	30443137	אדוארד אימס	אדריכל רישוי	עורך ראשי
			53838538	חיים פזנר 25 ים		827		אברהם ארנסטר	מודד מוסמך	מודד
panet@017.net.il			5327389	מחניים 8 ירושלים		31565 ה	54770045	יצחק פנט	הנדסאי אדריכלות	עורך

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
	ל"ר

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**

שינוי יעוד, ותוספת בניה להרחבת יחידות דיור קיימות..

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מסחרי לאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית.

2.2.2 קביעת הוראות בינוי לתוספת בניה להרחבות דיור של הדירות הפונות לחזית הצפונית, ותוספת בניה

על הגג לשם הרחבת דיור של הדירות הקיימות בגג ובקומה השלישית העליונה.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1342.01 מ"ר מתוכם 1315.52 מ"ר שטחים עיקריים,

ו-26.49 מ"ר שטחי שרות.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.410 דונם			סה"כ שטח התוכנית –			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפרט	מתארי				
מצב קיים בפועל שאינו מהווה אמירה סטטוטורית. לא נמצאו היתרי בניה למבנה.	1315.52		+426.27	889.25	מ"ר	מגורים
מצב קיים.	12		0	12	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה	חזית מסחרית		
1	1	1	מגורים ג

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

- א. מגורים
- ב. חזית מסחרית

4.1.2 הוראות בנייה:

א. תותר תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחת.

ב. תותר תוספת אגף בחזית דרומית לשם הרחבת יח"ד קיימות בכל הקומות, הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1.

ג. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

- (1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
 - (2) הגשת תכנית פיתוח לכל תא השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

3). תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

4). תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לענין צמצום מטרדי הבניה.

ה. מתקנים על הגג:

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלויזיה, רדיו וכדומה.

ו. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ז. פסולת בנין:

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

ח. היטל השבחה:

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ט. סטייה ניכרת:

1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו 12 יח"ד והינו מחייב. כל תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
2. קוי הבנין המפורטים בתכנית זו הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
3. שטחי הבניה המפורטים בתכנית זו הינם מחייבים. הגדלת שטחי הבניה יחשבו כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
4. גובה המבנה המפורט בתכנית זו הינו מחייב. הגבהת המבנה יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
5. שלבי הביצוע בתכנית זו יהיו בהינף אחד לכל הבנין למעט הרחבות הבינוי עבור דירות 11-12 בקומת הגג, אשר יוכלו להתבצע בנפרד. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

י. חזית מסחרית:

החזית המסומנת בקו סגול בתשריט הינה חזית מסחרית. יותר שימוש חנויות לממכר בקומת הקרקע בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קודי בנין (מטר)		מספר קומות		* גובה מבנה (מטר)	צפיפות ח"ד לזונה נטר	מספר ח"ד מספר ח"ד כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				יעד	
	אזורי	צידד-ימני	צידד-שמאלי	קדמי					מתחת לבניסה לקובעות	מעל לבניסה לקובעות	מתחת לבניסה הקובעות			מעל לבניסה הקובעות
											שררת	עיקרי		
				1	4	29	12	1342.01	26.49	101.26	--	1214.26	410	מגורים ג'
כמסומן בתשריט														

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992, למעט שטחי חניה בקומת המרתף, ככל שידרש עפ"י התקן.

* מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 תמ"א 34 – מי נגר:**

תיוותר תכסית פנויה בקרקע שלא תפחת מ- 15% לצורך חלחול מי נגר עילי. השטח להחדרת מי הנגר אפשר שיהיה מכוסה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.

6.2 תמ"א 38 – חיזוק מפני רעידות אדמה:

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחזור מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

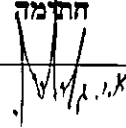

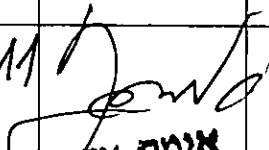
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד לכל הבנין, למעט הרחבות הבינוי עבור דירות 11-12 בקומת הגג, אשר יוכלו להתבצע בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21.10.11			029009644	גלושטיין אליעזר יהודה	מגיש התכנית יזם בפועל
				ל"ר	
21.10.11			029009644	זנו אליעזר אברהמי אליהו מילר דוד הרבסט פטרה שושנה גבריאל דוד גבריאל סיגלית פלבני אברהם פלבני אסתר ליברמן יואל יוסף ליברמן (וויסר) שינדל חוגי יוסף חוגי תגית לבנה שפירא אברהם זאב לובצקי שפירא אסתר רובינפלד דוד יוסף רובינפלד (קליין) יהודית ברומברג יחזקאל ראובן ברומברג רחל נידם תביב נידם תביבה גלושטיין אליעזר יהודה גלושטיין חיה שרה שטרן אברהם שטרן סימון רחל פרחי עוז פרחי שרית	בעלי עניין בקרע
25/10/11	 אימס אדוארד אדריכלות ובינוי גרים מס' רשיון 78871 טל' 733825 טל/פקס 734982		30443137 54770045	אדוארד אימס יצחק פנט	עורך התכנית