

משרד הפנים
 שכת התכנון המרחבית
 71.02.02

תכנית
 בניה
 כלכלית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

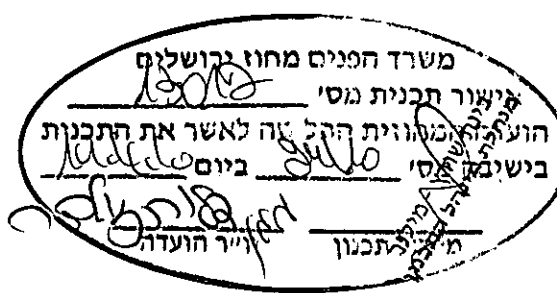
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13012

שינוי יעוד לתוספת זכויות בניה למגורים שמריה 13, שמואל הנביא

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 13012 הועדה המקומית הקבלה לאשר את התכנית בשינוי מס' 71.02.02 ביום 11.02.06 תאריך הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

רחוב שמריה נמצא בשכונת שמואל הנביא ממזרח לרחוב שמואל הנביא. התוכנית המוצעת מתייחסת לחלקה 84 בלבד. החלקה גובלת ברחובות שמריה ממערב ופתחיה ממזרח. כיום נמצא במקום מבנה בן קומה אחת עם גג רעפים. בצמוד אליו, בחלקה הסמוכה מספר 83, מבנה בעל שלוש קומות וגג רעפים. מדרום לשני המבנים הצמודים נמצא רחוב גמול, שמדרום לו שטח למוסד המתפרש עד לצומת הרחובות דרך השלום וזקס. התוכנית המוצעת מבקשת להרחיב את זכויות הבניה לשלוש קומות (יחידת דיור בכל קומה) + חלל בגג הרעפים. כמו כן חניה תת קרקעית ומחסנים לדיירי הבית.

2. רקע תכנוני לתכנית :

תוכנית מתאר ירושלים מספר 62 החלה על החלקה, מייעדת אותה למגורים 2. תוכנית 931, שהוגשה כשינוי לתוכנית מתאר ירושלים 62, מטרתה ייעוד שטחים פתוחים צבוריים בשכונות צפון העיר מרכז העיר ורחביה. התוכנית משנה יעודי חלקות מאזור מגורים לשטחים פתוחים צבוריים, אך משאירה את חלקה 84 בגוש 30091 ביעודה המקורי. לא הוגשו עד היום בקשות לבניה נוספת וכדומה.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

אין בנמצא היתרי בניה לגבי החלקה המדוברת. הבניין הוא מהתקופה המנדטורית, לפני קום המדינה. מדובר במצב קיים שאינו מהווה אמירה סטטוטורית.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע :

המגרש בבעלות פרטית של בוריס לודמילה פינחסוב. מגיש התוכנית, מר אליהו פנחסוב, הינו מיופה כוח לעניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי יעוד ותוספת זכויות בניה למגורים, שמריה 13, שמואל הנביא.
1.1	שטח התוכנית	13012 מספר התוכנית
1.2	מהדורות	כ-0.260 דונם
1.3	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף 1 מספר מהדורה בשלב 01.02.2012 תאריך עדכון המהדורה
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • ללא איחוד וחלוקה. • כן • לא • ועדה מחוזית לא רלוונטי • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	<ul style="list-style-type: none"> סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות 	

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 221450
קואורדינטה Y 633140
- 1.5.2 תיאור מקום** החלקה 84 גובלת ברחובות שמריה ממערב ופתחיה ממזרח. כיום נמצא במקום מבנה בן קומה אחת עם גג רעפים. בצמוד אליו, בחלקה הסמוכה מספר 83, מבנה בעל שלוש קומות וגג רעפים. מדרום לשני המבנים הצמודים נמצא רחוב גמול, שמדרום לו שטח פתוח המתפרש עד לצומת הרחובות דרך השלום וזקס.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים
שכונה שמואל הנביא
רחוב שמריה
מספר בית 13

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30091	מוסדר	• חלק מהגוש	84	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש- לא רלוונטי	מספר גוש ישן – לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
931	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות התכנית 931.	1228	04.11.1965
5022 (מעליות)	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022. הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	4393	20.3.1996
5166/ב (חניה)	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	6052	21/1/2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי דוד גונגהיים	01.02.2012	לא רלוונטי	11	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי דוד גונגהיים	12.01.2012	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי דוד גונגהיים	03.01.2012	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה (בנושא גובה, מס' קומות, מס' יחיד וקווי הבניין הנו מחייב)	נספח בניי (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	דפנה הלביץ	12.01.2012	1	לא רלוונטי	1:250	• מנחה	סקר עצים (נספח מס' 2)

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	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא	לא	02-5370088	לא	02-5821473	רח' זוננפלד 42/9 ירושלים 58158	לא	לא	לא	014814479	אליהו פנחסוב	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	014814453	014814453	בוריס פנחסוב	בוריס פנחסוב	לא
ללוונטי	ללוונטי	ללוונטי	ללוונטי	ללוונטי	ללוונטי	לא	016776692	016776692	לודמילה פנחסוב	לודמילה פנחסוב	לא

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	רשימת מקומות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
david@guggenheimarc.com	02-5664926	0505292933	02-5610103	עמק רפאים 24 ירושלים 93105	לא	ללוונטי	14460	000478396	זויד גונגהיים	זויד גונגהיים	אדריכל	זויד גונגהיים	000478396	000478396	זויד גונגהיים	אדריכל	זויד גונגהיים
לא	02-5816642	לא	02-5816642	ת.ד. 1395 ירושלים 91013	לא	ללוונטי	322	373619	יעקב סומך	יעקב סומך	מודד	יעקב סומך	373619	373619	יעקב סומך	מודד	מורד
yuddo@netvision.net.il	03-6995204	לא	03-6995204	אמרי גלבוץ תל-אביב 20	לא	ללוונטי	ל"ר	55533939	דפנה הלביץ	דפנה הלביץ	ארגונומית	דפנה הלביץ	55533939	55533939	דפנה הלביץ	ארגונומית	יועצת סביבתית

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 יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג', לטובת הקמת בניין מגורים בן 3 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי להריסת מבנה קיים בחלקה תוך שימור החזית לרחוב שמריה והקמת בניין חדש במקומו.
3. קביעת זכויות בניה בהיקף של כ-684 מ"ר. מהם 290 מ"ר שטחים עיקריים 3341 מ"ר שטחי שרות.
4. קביעת מספר הקומות ל-3 קומות וגג רעפים.
5. קביעת מספר יח"ד ל-3 יח"ד.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	כ-0.260 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י תוכנית מתאר 62 - 28% משטח המגרש	290		+217	73 מ"ר	מ"ר	מגורים
קיימת יח"ד אחת בשטח. אין ציון מס' יח"ד	3		+2	1	מס' יח"ד	

בתוכנית מתאר						
62						

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	001	הריסה

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 ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	מבנים להריסה המבנים המסומנים בצהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.
ב.	שימור החזית המסומנת בקו סגול בתשריט הינה חזית לשימור וחלות עליה ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסה של החזית. 2. שמירת חזית האבן של המבנה לכיוון רחוב שמריה תוך הכללת רכיבי החזית, נגרות, פתחים, סורגים ותריסים וכל האלמנטים המקוריים שבה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיעוד הבנין בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 4. שמירת גדר האבן והשער בחזית המגרש לרחוב פתחיה.
ג.	תנאים למתן היתר בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. כולל תיאום חזיתות המבנה ופרטי בניין כגון: מעקות, סורגים, פתחים ומרפסות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה הכוללת תוכנית בינוי. 3. 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 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 וכיובי תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי זכויות החכירה במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן, אחראי בעל הזכויות

		<p>במקרקעין לתקן על חשבונו 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 ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה. האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.</p> <p>4. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף יב. להלן.</p>
ד.	תנאי לאכילוס	נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכילוס.
ה.	היטל השבחה	<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו.	חניה	החניה תהיה בתחומי המגרש. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בזמן הוצעת היתר הבניה. ניתן להתקין מעליות / מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.
ז.	עתיקות	על פי חוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ח.	איכות הסביבה	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
ט.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. גג הרעפים יהיה אופייני, לא יותר שימוש בחלונות או הבלטת חלקי גג.
י.	חפירה	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
יא.	חלחול מי נגר	ייתרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). בנוסף, תתאפשר התקנת מתקני החדרת מי נגר לקרקע בתחום המגרש. תנאי להוצאת היתר בניה עמידה בתנאים אלו.
יב.	סטיה ניכרת	גובה המבנה, קווי בניין, מספר קומות ומספק יח"ד, כמסומן בנספח בינוי, הינם מחייבים. כל סטיה מהוראות אלו תהווה סטיה ניכרת עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה – סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב – 2002).
יג.	עצים בוגרים	<p>1. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>2. עצים להעתקה – כמסומן בתשריט. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>3. עצים לעקירה – כמסומן בתשריט. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 5 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לכניסה לקובעת	שטחי בניה			
	כמסומן בתשריט		2	3	³ 9.90	12	3	42	235	684	² 295	260.778	001	מגורים ³
											99	290		

¹ " שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 ."
² שטחי החניה והממ"דים יהיו כפופים לתקן שיהיה תקף ביום הוצאת ההיתר .
³ גובה רום גג רעפים 12.78

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תינתן בניה בשלבים.		

7.2 מימוש התוכנית

הזמן המשוער לביצוע תוכנית זו יהיה תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15/9/12	א'י'ו ס'א'ס'א'ה	לא רלוונטי	014814479	אליהו פנחסוב	מגיש התוכנית
15/2/15	א'י'ו ס'א'ס'א'ה	לא רלוונטי	014814453 016776692	פנחסוב בוריס פנחסוב לודמילה	בעלי עניין בקרקע
24/2/12	גוגנהיים ובלוך אדריכלים ומתכנני ערים	גוגנהיים/בלוך אדריכלים ומתכנני ערים	000478339-6	דוד גוגנהיים	עורך התכנית