

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 12966**

תוספת יח"ד, מוסדות סדיגורא, רח' שמואל הנביא 79, בית ישראל.

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p><b>משרד הפנים</b>                      לשכת התכנון מחוז י-ם                      30-04-2015  <b>נ ת ק ב ל</b></p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                      משרד הפנים - מחוז ירושלים                      הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה</p> <p>_____                      לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>_____                      תאריך</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תוספת 2 קומות ועליית גג לבנין מגורים קיים, לשם תוספת 12 יח"ד. היעוד הקיים לפי תכנית 3146 הוא מגורים 3 מיוחד עם זכויות בנייה של 2050 מ"ר. השימושים הקיימים במגרש הינם מגורים ובית כנסת והתכנית מבקשת להוסיף מגורים על המבנה הקיים לפי תכנית המתאר. (עד 6 קומות). התכנית הוצגה למח' התכנון של עיריית ירושלים וקבלה את הסכמתה. הבעלות על הנכס המיועד למגורים הינו פרטי ומגישי התכנית הינם חלק מהבעלים של הנכס. כל בעלים מיוצגים ע"י עו"ד חס מירושלים ע"י יפוי כח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת יח"ד, מוסדות סדיגורא - רח' שמואל הנביא 79, בית ישראל.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

12966

מספר התוכנית

1.845 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

04

מספר מהדורה בשלב

19/1/2015

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 להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221025  
קואורדינטה Y 633475

1.5.2 תיאור מקום מגורים מוסדות סדיגורא רחוב: שמואל הנביא 79

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים בית ישראל שמואל הנביא 79

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30103	• מוסדר	• חלק מהגוש	118	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
	לי"ר

**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 מתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: 'תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
3146	• ביטול	תכנית זו מבטלת ההוראות תכנית מס' 3146.	י.פ. 3021	02/02/1984
5022	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5022 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 4393	22/09/1996
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב' הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.2010

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	יואל בריידמן אדריכל	23/4/2014	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	יואל בריידמן אדריכל	20/7/2012	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מחוזית	יואל בריידמן אדריכל	1/1/2015	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)*

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.

\*מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, וקווי בניין מירביים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
פרטי	פריד דניאל צייס	112712680 ארה"ב				הלל 23 ירושלים	02-6254425		02-6241640		
פרטי	פריד סימון אלכסנדר	304630920 ארה"ב				הלל 23 ירושלים	02-6254425		02-6241640		

**1.8.2 יזם במועל - לא רלונטי**

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	זהות/דרכון מספר	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	פריד דניאל צייס	112712680 ארה"ב	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	רח' הלל 23 ירושלים	02-5389653		02-5389653	
	פריד אלנה אסתר	112834091 ארה"ב		ע"י ינוי כח לעו"ד הס					
	פריד דורה	05072793 אוסטריה							
	פריד רחל	427348987 ארה"ב							
	פריד סימון אלכסנדר	304630920 ארה"ב							
	מרילוס חנה	1162260 שוויצריה							
	פלדמן יצחק גדליה								
	ויליאם יעקב אנגליה	306471545 אנגליה							

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
yoel@braidman-agmon-architects.com	02-992061	0546639463	02-9910721	מסילת ציון ת.ד. 176			80789	59732347	יואל בריידמן	אדריכל	• עורך ראשי
nok256@bezeqint.net.il	02-6522596	0544289409	08-8551173	רח' העצמאות 16 \ 35 אשדוד			959		מורטוב אלכס	מהנדס מודד	• מודד



**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת 12 יח"ד לבניין קיים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:  
שינוי מאיזור מגורים 3 מיוחד לאיזור מגורים ג'1.
- 2.2.2 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-18 יחידות דיור ל 30 יחידות דיור.
- 2.2.3 תוספת 2 קומות ועליית גג.
- 2.2.4 תוספת 2310.5 מ"ר מתוכם 1100.79 מ"ר שטח עקרי.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.845 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3150.79	1100.79+	2050	מ"ר	מגורים ג'1
		30	+12	18	מס' יח"ד	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	001	

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
	מגורים בית כנסת
4.1.2	הוראות
א.	תוספת שטחי הבנייה המרביים למבנה המגורים הם 2310.5 מ"ר מתוכם 1100.76 שטחים עקריים.
ב.	הערת אזהרה מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 30 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ג.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. פתרון המרפסות הסוכה יהיה אחיד וכחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויוכן תכנון מפורט לשיפור החזיתות הקיימות כחלק מזכויות הבנייה. פתרון החזיתות יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ד.	תנאים למתן היתר בניה בשטח: 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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 מיזוג אוויר פנימיות וחימום ופיתוח הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם

<p>בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גימון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעליות, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה יהא המשך גרם המדרגות עד חלל הרעפים. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>		
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט חעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים-עצים לעקירה/שימור העתקה.</b></p>	<p>ה.</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p>ו.</p>
<p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	<p><b>חנייה</b></p>	<p>ז.</p>
<p>א. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונם.</p>	<p><b>גריסת פסולת בניה ופינויה</b></p>	<p>ח.</p>
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם</p>	<p><b>שילוט</b></p>	<p>ט.</p>

		להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.
י.	קולטי שמש על הגג	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
יא.	הוראות בנושא חשמל	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
יב.	מתקני תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
יג.	חלחול	1. יוותרו לפחות 25% 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).
יד.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	1. היתר לתוספות בנייה 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 ומילוי אחר התנאים הבאים: 2. 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. 3. 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' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008). 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
טו.	הצבת מתקני גז	לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור.

<p>המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>		
<p>א. גובה הבנייה המרבי כמצוין בטבלה מס-5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>יובהר בזאת כי סעיף זה אינו חל לענין מיקום הממ"דים.</p>	<p><b>סטייה ניכרת</b></p>	<p><b>ט.ז.</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה פירוק הקירוי והסגירה הקיימת במרפסות.</p> <p>ב. לעת מתן היתר בנייה יתוכנן פתרון אחיד לסגירת המרפסות לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. שטחי הבנייה של סגירת המרפסות יכלל מתוך סה"כ זכויות הבנייה בתכנית זו.</p> <p>ב. יובהר בזאת כי המרפסות הצבועות בנספח הבינוי בצבע צהוב מתייחס אך ורק להריסת סגירת המרפסות אשר אינן מאושרות בהיתר בנייה.</p>	<p><b>מרפסות זיזיות</b></p>	<p><b>ז.ז.</b></p>
<p>המבנה המסומן בתשריט בצהוב להריסה, יהרס כתנאי לקבלת טופס 4, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	<p><b>מבנה להריסה</b></p>	<p><b>יח.</b></p>
<p>מובהר בזאת כי יותר לרתום כבלי חשמל לבנין לצורך פעולת הרכבת הקלה.</p>	<p><b>ריתום כבלי רכבת קלה</b></p>	<p><b>יט.</b></p>
<p>בשלב מתן היתר הבנייה תתאפשר גמישות במיקום עמודות הממ"דים באופן שיוכלו להגיע עד קצה הבניין הקיים.</p>	<p><b>ממ"דים</b></p>	<p><b>כ.</b></p>

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) תא שטח (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						קדמי	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי			
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
מגורים ג1	001	1845	623.99	86.02	585.72	4360.5	224%	70	30	16	15.28*	5	1	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, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא +765.76 כמצויין בנספח מס' 1.

שטחים אלה אינם כוללים שטחי גזוזטראות 12 מ"ר לדירה לפי התקנות.  
• גובה מדלפות. מעל גובה זה יותר רום הגג בגובה 18.67.

**6. הוראות נוספות ל"ר****7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע ל"ר**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש תכנית זו כ שלוש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
05.2.2010	<i>[Handwritten signature]</i>	ע"י יפוי כח לעו"ד הס רחה רחל 5 ירמיהו פלו 255425-55 02-6274581	112712680 ארה"ב	פריד דניאל צייס	מגיש התוכנית
			304630920 ארה"ב	פריד סימון אלכסנדר	
				לא רלוונטי	יום במועל (אם רלבנטי)
05.2.2010	<i>[Handwritten signature]</i>	ע"י יפוי כח לעו"ד הס רחה רחל 5 ירמיהו פלו 255425-55 02-6274581	112712680	פריד דניאל צייס	בעלי עניין בקרקע
			112834091	פריד אלנה אסתר	
			05072793	פריד דורה	
			427348987	פריד רחל	
			304630920	פריד סימון אלכסנדר	
			1162260	מרילוס חנה	
				פלדמן יצחק גדליה	
			306471545	ויליאם יעקב	
25/4/15 05.2.2010		אגמון אדריכלים 80789 83823	059732347	יואל בריידמן אדריכל	עורך התכנית