

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14386

שם תוכנית: תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות
שמואל הנביא 53, ירושלים שרד הפנים

לשכת התכנון המחוזית

16.06.2014

נתקבל

תיק מס'

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>16.06.2014</u> 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><u>אילנה גולדברג</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מס' 14386, שם תכנית : תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות, שמואל הנביא 53, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 53 ו-140 בגוש 30091, רח' שמואל הנביא 53, ירושלים, הבנין הוקדש לשיבת כוכב מיעקב (והם בעלי הנכס) ומתגוררים בו שישה דיירים מוגנים בדמי מפתח.
- הבנין הוא בן 3 קומות ו-6 יח"ד קיימות, התב"ע החלה במקום היא 4383 בה מאושר הבנין בן 3 הקומות עם קוי הבנין הנוכחיים.
- בתכנית זו מוצע תוספת 2 קומות עם 4 יח"ד חדשות, בסה"כ יהיה הבנין בן 5 קומות עם 10 יח"ד, יצוין, כי לאורך רח' שמואל הנביא מצומת רח' יחזקאל עד לבנין הנוכחי, כל הבנינים הם בני 5 קומות.
- תוספת החניה הדרושה ליח"ד החדשות היא בשטח חלקה 140.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי של הבנין לא אותר בעיריה, מדובר בבנין ישן ולא ידוע באיזה שנה נבנה, בשנת 2002 הופק היתר לבניית מרפסת, ללא תוספת שטחים, ואין מידע נוסף מעבר לזה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, קיימות סגירות מרפסות המוצעות לפירוק, כן קיימות תוספות לבנין בקומות הקיימות המסומנות להריסה.
- בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות
- מגישי התכנית הם מורשי חתימה של בעלי הקרקע עמותת ישיבת הגאון מטשבין "כוכב מיעקב".

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדריי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות, שמואל הנביא 53, ירושלים

שם התוכנית
שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית 14386

שטח התוכנית 342 מ"ר

מספר מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 2/4/14

סיווג התוכנית תוכנית מתאר מקומית

יפורסם ברשומות

סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221285

קואורדינטה Y 633230

תיאור מקום פינת הרחובות שמואל הנביא ובית ישראל

רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות נפה ירושלים

כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

יפורסם ברשומות

שכונה שמואל הנביא רחוב שמואל הנביא מספר בית 53

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30091	מוסדר	חלק מהגוש	53,140	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גיבלים בתכנית
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959 "תמוז תשי"ט
4383/במ	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' במ/4383.	4257	30/10/1994 כ"ה חשוון תשנ"ה
א'5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית א'5022, הוראות תכנית א'5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000 כ"ג שבט תש"ס
ב'5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב'5166, הוראות תכנית ב'5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010 ו' שבט תש"ע

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	2/4/14	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	2/4/14	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	2/4/14	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה *	תכנית בינוי (נספח מס' 1)

* למעט גובה הבנין, מספר יח"ד, קווי בנין מס' קומות והריסה שהינם מחייבים.

כל מסמכי התכנית 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 מגישי התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	הרב יוסף מ. שניאורסון	000054783	לי"ר	לי"ר	רח' אבן האזל 12, י-ם	02-5387413			
לי"ר	הרב יונתן לנדאו	דר. 70118856	לי"ר	לי"ר	רח' קרן קיימת 28, י-ם	02-5610413			

1.8.2 יזם בפועל
לי"ר

1.8.3 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ישיבת הגאון מטשבין "כוכב מיעקב" מס' עמותה 580011740, מיוצגת ע"י מורשי חתימה:											בעלות
			02-5387413	רח' אבן האזל 12, י-ם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	000054783	הרב יוסף מ. שניאורסון	לי"ר	
			02-5610413	רח' קרן קיימת 28, י-ם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	דר. 70118856	הרב יונתן לנדאו	לי"ר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ellya@netvision.net.il			02-6242731	רח' בן יהודה 34 י-ם	לי"ר	לי"ר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל	עורך ראשי
meimad@meimad-sur.co.il			02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י-ם	לי"ר	לי"ר	502	2408938	ראובן אלסטר	מודד מוסמך	מודד

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
מונח לי"ר	הגדרת מונח לי"ר

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**

- תוספת 2 קומות לבנין קיים עבור 4 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עבור 4 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-690 מ"ר (מתוכם 610 מ"ר שטחים עיקריים, ו-80 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת תוספת של 4 יח"ד, סה"כ 10 יח"ד.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין מבנים וגדר להריסה וסגירת מרפסות לפירוק.
- הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות ממפלס ה-0.00 ל-5 קומות.
- קביעת הוראות בגין איחוד חלקות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	342 מ"ר
------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
השטח המאושר הוא עפ"י תב"ע 4383, הבנין הקיים בפועל הוא 399.50 מ"ר, השטחים המאושרים מעבר לקיים הופחתו מהשטחים המוצעים.	610		+132.60	477.40	מ"ר	מגורים
	10		+4	6	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	קוי בנין	מבנה להריסה		
		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 ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	342	אזור מגורים ג'		100	342	אזור מגורים מיוחד

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
------------	------------------

4.1.1	שימושים
--------------	----------------

א. מגורים

4.1.2	הוראות
--------------	---------------

א. הוראות בינוי:

1. יותרו תוספת 2 קומות בקונטור הבנין המקורי עבור 4 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
2. הבינוי בקומות המוצעות תהיה מסוג אבן וגוון כדוגמת הקיים בקומות המקוריות.
3. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט.

ב. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ג. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
4. תיאום עם מפקדת הגי"א.
5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.
6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 10 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ד. בתוספת בניה על גג בנין משותף:

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

ה. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ו. חניה:

1. החניה תהיה בתחום המגרש כמסומן בנספח מס' 1.
2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.

ז. מבנים להריסה:

1. המבנים וסגירות המרפסות המסומנים בצהוב מיועדים להריסה.

ח. סטיה ניכרת:

1. גובה הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מס' הקומות הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. מס' יח"ד הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. קווי הבנין המסומנים בתכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ט. פסולת בנין:

1. 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.

י. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, התש"יח – 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.

יא. היטל השבחה:

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

יב. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.

י.ג. חיזוק מבנים - תמ"א 38:

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
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:

א. 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.

ב. 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).

2. 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)*	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				-	5	+15.80*	38.9	29	10	201.7	690	-	-	80	610	342	1	מגורים ג'

* מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה מינימלי לגג, גובהו 18.70 עפ"י נספח הבינוי.

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים (חדרים מחוזקים חושו לשרות) בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1. איחוד חלקות ורישום**

- 6.1.1. התכנית כוללת הוראות איחוד חלקות לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 6.1.2. מיד עם אישורה של תכנית 14386 זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית איחוד חלקות לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 6.1.3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6.1.2 לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

7. ביצוע התכנית**7.1. שלבי ביצוע**

1. הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגישי התוכנית
	10/12/06	הרב יוסף מ. שניאורסון	
		הרב יונתן לנדאו	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
		אדרי' אלה זילברמן	
אלה זילברמן אדריכלית 107386			בעלי עניין בקרקע
ישיבת הגאון מטשבין "כוכב מיעקב" מס' עמותה 580011740, ע"י מורשי חתימה			