

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0086413

הרחבות ותוספות יח"ד ברחוב שמואל הנביא 80

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה האזורית להליטה בנים:

לאשר את התכנית

 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
התכנית מציעה הרחבות דיור ל 4 דירות בעמודה, ותוספת 2 דירות בשתי קומות נוספות.
רקע תכנוני לתכנית:
בבניין זה לא הוגשו בעבר היתרים לתוספות בניה.
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:
אין בבניין עבירות בניה.
הערות נוספות:
הדירות הינם קטנות מאוד וכל הגדלה, ולו הקטנה ביותר תהיה משמעותית. הבניין קיים במתחם חלקות צמודות וממוקם בין בניינים צמודים משני צידי. התוספות המוצעות צמודות גם כן באחד הצדדים לבניין הסמוך בהתאם לבניה הקיימת בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות ותוספות יח"ד ברחוב שמואל הנביא 80
		מספר התכנית	101-0086413
1.2	שטח התכנית		0.206 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221176

קואורדינאטה Y 633399

1.5.2 תיאור מקום רחוב שמואל הנביא 80

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	80	שמואל הנביא	ירושלים

שכונה שמואל הנביא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30102	מוסדר	חלק	43	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 א' בתחומה. יתר ההוראות ממשיכות לחול.	כפיפות	מק/ 5022 א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב בתחומה. יתר ההוראות ממשיכות לחול.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר 62 בתחומה. יתר ההוראות ממשיכות לחול.	ביטול	62

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפרת				כן
נדפוס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אילן אפרת			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב			12/12/2012	וייס רוני		17/11/2013	מחייב לעניין גובה, מסי יח"ד, קו בניין, ומסי קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		12/12/2012	וייס רוני		21/07/2014		לא

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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יעקב חיים סופר			גבעת זאב (1)	גבעת זאב)		02-5827890		d0524348010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: האיילות 21/5 גבעת זאב.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יעקב חיים סופר			גבעת זאב (1)	גבעת זאב)		02-5827890		d0524348010@gmail.com

(1) כתובת: האיילות 21/5 גבעת זאב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שלום יצחק סופר			ירושלים	שמואל הנביא		02-5713383		d0524348010@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	יהודה	14	02-5713383		rona51@neto.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827	ירושלים	ירושלים	השישה עשר		02-5858538		rona51@neto. net.il
הנדסאי אדריכלות	מתכנן	רונה וייס	37686	ירושלים	ירושלים	בובליק גדליה		077-5413383		rona51@neto. net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הרחבת דירות בחזית צפונית ותוספת יח"ד על הגג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.
2. קביעת הוראות בינוי לתוספת בניה להרחבות דיור של הדירות הפונות לחזית הצפונית, ותוספת שתי יח"ד על הגג בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 830.09 מ"ר, מהם 690.61 מ"ר שטחים עיקריים, ו-139.48 שטחי שרות.
4. שינוי קווי בניין, וקביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת תוספת של 2 יח"ד.
6. הגדלת מספר קומות מ 4 ל-6, מתוכם 1 קומה מתחת למפלס ה +0.00, ו 6 קומות מעל למפלס ה +0.00.
7. קביעת שימושים עבור חזית מסחרית.
8. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת הוראות בגין הריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.206	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	317.61	+322.2
מסחר (מ"ר)	מ"ר	50.8	
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מכח תכנית 30102		11	
מכח תכנית 30102		639.81	
		50.8	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
סימון בתשריט חזית מסחרית	יעוד מגורים ד'
תאי שטח כפופים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		יעוד
מסחרי	מ"ר	אחוזים
	206	100
סה"כ	206	100
מצב מוצע		יעוד
מגורים ד'	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
	206.91	100
סה"כ	206.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>גגות</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דוודים, קולטי שמש, אנטנות וכד. 2. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים לגג הבניין. 3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ג	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 3. גובה הבניה המירבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. - תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים</p>

<p>מגורים ד'</p> <p>בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע, ככל שידרש.</p>	<p>4.1</p>
<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. 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 ומילוי אחר התנאים הבאים: 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.</p> <p>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' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p>ז</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בחוק התכנון והבניה לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, 1980.</p>	<p>ח</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>תיוותר תכנית פנויה בתת-הקרקע שלא תפחת מ 20% לצורך חלחול מי נגר עילי, זאת מאחר והעברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או מתקן החזרה סמוך אינה ישימה.</p>	<p>ט</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			קו בנין (מטר)
				מגדל	מעל הכניסה הקובעת											
					עיקרי	שרות	עיקרי									
מגורים ד'	מגורים ד'	1	206	690.61	96.41	43.07	830.09	63	11	55	18.6 (1)	5	מיד-ימני	מיד-שמאלי	אחורני	
																(2)

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)
מגורים ד'	מגורים ד'	1	קדמי (2)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר בנית מעקה תקני בגובה 1.05 מ', וכן חדר מזדרגות לגג עד גובה 21.90 מ' בלבד..

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וראו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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: 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.</p> <p>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' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	

6.2	היטל השבחה
<p>- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	הבניה תבוצע בהינף אחד.
		לא תותר בנייה בשלבים

7.2	מימוש התכנית
זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יעקב חיים סופר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 18/8/14 חתימה:
יזם	שם: יעקב חיים סופר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 18/8/14 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שלום יצחק סופר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אילן אפרת שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 7/8/14 חתימה:

אפרת אילן
מ.ר. 8276