

14625

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0112987

תוספת קומות ותוספת יח"ד ברח' שמואל הנביא 42

מס' התכנית: 101-0112987
תועדה הממוזגת - מחוז ירושלים
4-04-2016
נ ת ק ב ל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מס' התכנית: 101-0112987
תועדה הממוזגת - מחוז ירושלים
4-04-2016
נ ת ק ב ל

דברי הסבר לתכנית

תיאור מצב קיים :
בנין קיים בן 3 קומות ברח' שמואל הנביא 42.
תב"ע מאושרת : 4742 .
התב"ע מאשרת תוספות בניה להרחבת הדירות הקיימות, ללא בניה על הגג.
ההרחבות נבנו בחלקן.
היתרי בניה קודמים :
היתר מקורי לבנין : לא נמצא.
היתרי בניה נוספים : 98/829.1, 98/829 להרחבות דיור בהתאם לתב"ע 4742.
התכנית המוצעת :
התכנית המוצעת מוסיפה 2 קומות מעל הבנין הקיים, בתחומי קונטור הבנין הקיים ללא ההרחבות המאושרות בתכנית 4742.
התכנית מציעה תוספת של 4 יח"ד חדשות.
חניה :
בתכנית 4742 סומנו 6 מקומות חניה. החניה אינה קיימת בפועל.
התכנית מציעה תוספת מקום חניה אחד מעבר ל-6 המאושרים.
החלקה נמצאת באזור תקן חניה נמוך עם אפשרות ל 3 יח"ד חדשות על מקום חניה אחד.
עבירות בניה :
קיימות עבירות בניה בחזית הקדמית בקומה א' ובקומת הקרקע.
העבירות נדונו בבתי משפט.
התכנית מכשירה את העבירות הנ"ל.
בעלות :
מגיש התכנית הוא הבעלים הרשום של גג הבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומות ותוספת יח"ד ברח' שמואל הנביא 42
		מספר התכנית	101-0112987
1.2	שטח התכנית		0.576 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

221379 קואורדינאטה X

633150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' שמואל הנביא, ליד נחלת שמעון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שמואל הנביא	42	

שכונה שמואל הנביא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30091	מוסדר	חלק	73	

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 מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
04/11/1997	210	4581	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 4742.	ביטול	4742
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אימס אדוארד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אימס אדוארד		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה, מס' קומות, קווי בניין ומס' יח"ד.	16/03/2016	אדוארד אימס	15/03/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		16/04/2015	אדוארד אימס	13/02/2011	1	1:250	מנחה	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי	שמואל כהן			ירושלים	אליעזרוב	7	02-5327389	02-5327389	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פולט אטיאס			ירושלים	שמואל הנביא	42	02-5327389	02-5327389	
בעלים	שולה אמיתי			תל אביב- יפו	הרטוב	26	03-7390714	03-7390714	
בעלים	חיה לאה בנדיקט			ירושלים	שמואל הנביא	42	02-5327389	02-5327389	
בעלים	שאול גבאי			ירושלים	שאול המלך	11	02-5361910	02-5361910	
בעלים	שמעון גבאי			ירושלים	ויקטור ויוליוס	302	02-5851070	02-5851070	
בעלים	יחזקאל הורוביץ			ירושלים	אלעזר המכבי	6	02-5327389	02-5327389	
בעלים	יעל טהרני			ירושלים	שמואל הנביא	92	02-5323070	02-5323070	
בעלים	ניצן טהרני			ירושלים	שמואל הנביא	92	02-5323070	02-5323070	
בעלים	שמואל כהן			ירושלים	אליעזרוב	7	02-5382949	02-5382949	
בעלים	גולדה כהנא			בני ברק	האדמו"ר מויז'ניץ	4	02-5327389	02-5327389	
בעלים	אסתר כלפא			ירושלים	שמואל הנביא	42	02-5327389	02-5327389	
בעלים	נסים כלפא			ירושלים	שמואל הנביא	42	02-5327389	02-5327389	
בעלים	נחמן ליברמנש			בית שמש	נהר הירדן	46	02-5327389	02-5327389	
בעלים	רבקה דבורה ליברמנש			בית שמש	נהר הירדן	46	02-5327389	02-5327389	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מרים רוסט			ירושלים	שמואל הנביא	42	02-5327389	02-5327389	
בעלים			ישיבת "בית יוסף צבי"	ירושלים	שמואל הנביא	42	02-5327389	02-5327389	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רישוי	עורך ראשי	אימס אדוארד	78871		ירושלים	אפרתה	15	02-5327389		panet@017.net.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	25	02-5327389	02-5327389	
	מתכנן	יצחק פנט	31565		ירושלים	מחניים	8	02-5327389	02-5327389	panet@017.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

תוספת קומות ותוספת יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
 - 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות.
 - 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 - 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1422.08 מ"ר (מתוכם 1216.08 מ"ר שטחים עיקריים ו- 206.0 מ"ר שטחי שירות).
 - 2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 9 יחידות דיור ל- 13 יחידות דיור.
 - 2.2.6 הגדלת מספר קומות מ- 3 קומות ל- 5 קומות מעל קומת מרתף.
 - 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - 2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.576				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר בתכנית 4742 ובהיתרים: 98/829 ו-98/829.1	13		+4	9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,216.08		+349.08	867	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	576	100
סה"כ	576	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	577.61	100
סה"כ	577.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים ב. מחסנים	
הוראות	4.1.2
א	גגות
	<p>א. 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 וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ב	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ה	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ז	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ח	קולטי שמש על הגג

4.1	מגורים ג'
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רציפות השימוש במדרגות לכל אורכן באופן בטיחותי, וזאת לכל משך בניית המדרגות והמעלית ועד והשלמתן המלאה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לחזית הבנין.</p>

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

יעוד	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)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מערב	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחודי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג'	1	576	1160.08	109	56	97	1422.08	246	50	13	22	16.5	5	(1)	(1)	(1)	(1)

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (1)		מגורים ג'
		1

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:

הערה: 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) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

6.1	ניהול מי נגר
	<p>ייוותרו 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).</p>
6.2	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<p>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.</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:</p> <p>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.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לתוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>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.</p>

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	בניה על הגג	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
2	מרפסות מוצעות בקומות המוצעות על הגג	בניית המרפסות המוצעות בקומות המוצעות על הגג תהיה מותנית בהשלמת התוספות המוצעות בקומות שמתחתן.
3	תנאים להיתר בניה ראשון	<p>1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה ביצוע של כל מקומות החניה בפועל לרבות מכפיל החניה המוצע על פי המסומן במסמכי התכנית וביצוע מהלך מדרגות חדש במקום מדרגות המוצעות להריסה עבור ביצוע החניות בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה ראשון של כל מבקש ומבקש יהיה הריסה בפועל של כל חריגות</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה בתחום התכנית השייכות למגיש הבקשה.
4	בניה באגפים	הבניה בכל עמודה תתבצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שמואל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 31.3.16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: פולט אטיאס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שולה אמיתי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חיה לאה בנדיקט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שאול גבאי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שמעון גבאי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יחזקאל הורוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעל טהרני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ניצן טהרני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שמואל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: גולדה כהנא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 15.2.16

שם: אסתר כלפא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: נסים כלפא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: נחמן ליברמנש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: רבקה דבורה ליברמנש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מרים רוטט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שם ומספר תאגיד: ישיבת "בית יוסף צבי" 0	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אימס אדוארד שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית

31/3/2016
 אימס אדוארד
 חתימת יזם
 מס' שינוי 78871
 054-4315429
 edwardeames@gmail.com