

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0439232

הרחבות ותוספת יח"ד ברחוב שמואל הנביא 82-84

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התכנית מציעה הרחבות דיור ל 4 דירות בעמודה, ותוספת 4 דירות בשתי קומות נוספות, וזאת - בשני חלקות צמודות.

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. הבניינים קיימים במתחם חלקות צמוד וממוקם בין בניינים צמודים משני צידיו. התוספות המוצעות צמודות גם כן באחד הצדדים לבניין הסמוך בהתאם לבניה הקיימת בפועל, ומותאמים לתוספות שאושרו בחלקות הסמוכות.

התכנית נפתחה לפני כשנה וחצי ומספרה היה 101-0281345 ונדחתה עקב מיקומה בתחום ה'קו הכחול' לפנינו בינוי. כעת נפתחת מחדש היות ויצאה מתחומי הקו הכחול הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|----------------------------|
| הרחבות ותוספת יח"ד ברחוב שמואל הנביא 82-84 | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 101-0439232 | מספר התכנית | |
| 0.439 דונם | | 1.2 שטח התכנית |
| תכנית מתאר מקומית | סוג התכנית | 1.4 סיווג התכנית |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| מחוזית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| לי"ר | לפי סעיף בחוק | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|---------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| | קואורדינאטה X | 221164 |
| | קואורדינאטה Y | 633408 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|-------------|----------|-------|
| ירושלים | שמואל הנביא | 82 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30085 | מוסדר | חלק | | 160 |
| 30102 | מוסדר | חלק | 44-45 | 43, 46 |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166/ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מבטלת את התכנית המתאר לירושלים 62. יתר ההוראות בתחומן ממשיכות לחול. | החלפה | 62 |
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מק/5022/א |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | נפתלי פלינק | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | נפתלי פלינק | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 13: 21 19/02/2018 | רונה וייס | 24/12/2017 | | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 11: 07 24/12/2017 | רונה וייס | 24/12/2017 | | 1: 250 | מחייב | 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 |
|----------------|-------------|--------------|---------------|----------------|---------|-------------|-----|------------|-----|---------------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית ירושלים | ירושלים | יפו | 10 | 02-6297777 | | nehasim@jerusalem.muni.il |
| | פרטי | חיים צבי לנר | | ירושלים | ירושלים | שמואל הנביא | 82 | | | kaadima@gmail.com |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------|-----------|--------------|---------------|----------|---------|------------|-----|------------|-----|----------------------|
| | עורך ראשי | נפתלי פלינק | | פרטי | ירושלים | מענה שימחה | 10 | | | rona.w.arc@gmail.com |
| | מודד | אברהם ארנסטר | 827 | | ירושלים | (1) | | 02-5858538 | | rona.w.arc@gmail.com |
| הנדסאי אדריכלות | הנדסאי | רונה וייס | 3176 | | ירושלים | (2) | 3 | | | rona.w.arc@gmail.com |

(1) כתובת: רחוב הששה עשר - ירושלים.

(2) כתובת: בובליק 3 ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

הרחבות יח"ד, ותוספת יח"ד בתוספת 2 קומות 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 4 יח"ד על הגג

בכל חלקה בהתאם לנספח הבינוי.

3. הגדלת שטחי בניה בחלקה 44.

הגדלת שטחי בניה בחלקה 45.

4. שינוי קווי בניין, וקביעת קווי בניין חדשים.

5. קביעת תוספת של 4 יח"ד בכל חלקה.

6. הגדלת מספר קומות מ 4 ל-6, מתוכם 1 קומה מתחת למפלס ה +0.00, ו 5 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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ד' | 2, 1 |
| דרך מאושרת | 3 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ד' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ד' | 1 |
| חזית מסחרית | דרך מאושרת | 3 |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 3 |
| מבנה להריסה | מגורים ד' | 2, 1 |
| קו בנין עילי | דרך מאושרת | 3 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך | 29.04 | 6.61 |
| שטח מסחרי | 410.1 | 93.39 |
| סה"כ | 439.14 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 29.04 | 6.61 |
| מגורים ד' | 410.1 | 93.39 |
| סה"כ | 439.14 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ד' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | - מגורים - מסחר בחזית מסחרית |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>גגות</p> <p>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>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. שלביות הביצוע בתכנית זו זו כמפורט בסעיף 7.1 הינה מחייבת, 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 תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. - הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים</p> |

| 4.1 | מגורים ד' |
|-----|---|
| | <p>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>- תנאי למתן היתר בניה הוא הסרת השילוט מחזיתות הבנין.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות בניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת) של מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובהנחית מנהל בית המודל.</p> |
| ז | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>"היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p> |
| ח | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון הבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה כתנאי 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> |
| ט | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>שיפוץ מעטפת הבניין</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.</p> |
| י | <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> |
| יא | <p>ניהול מי נגר</p> <p>תיוותר תכסית פנויה בתת-ההקרקע שלא תפחת מ 20% לצורך חלחול מי נגר עילי, זאת מאחר</p> |



| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ד' |
| | והעברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או מתקן החדרה סמוך אינה ישימה. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|----------------|---------------|------------------------------------|---------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|--------------|---------|--------|------|----------------|-----------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש כללי | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| צידי-שמאלי (1) | צידי-ימני (1) | מתחת לכניסה הקובעת 1 | מעל הכניסה הקובעת 5 | 19.55 | 50 | 12 | 70 | 424 | 845.03 | 34.92 | 104.27 | 145.34 | 560.5 | 208.91 | 84 | 1 | מגורים ד' |
| | | | | | | | | | 41.27 | 0 | 0 | 0 | 41.27 | 208.91 | 84 | 1 | מסחר ד' |
| צידי-שמאלי (1) | צידי-ימני (1) | מתחת לכניסה הקובעת 1 | מעל הכניסה הקובעת 5 | 19.55 | 50 | 12 | 80 | 511 | 967.56 | 72.98 | 91.84 | 111.06 | 691.68 | 201.18 | 82 | 2 | מגורים ד' |
| | | | | | | | | | 61.29 | 0 | 0 | 0 | 61.29 | 201.18 | 82 | 2 | מסחר ד' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

| קו בנין (מטר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | קו בנין (מטר) | |
|------------------|--------------|---------|--------|-----------|---------------|-------|
| | | | | | קדמי | אחורי |
| (1) | 84 | 1 | מגורים | מגורים ד' | (1) | |
| | 84 | 1 | מסחר | מגורים ד' | | |
| (1) | 82 | 2 | מגורים | מגורים ד' | (1) | |
| | 82 | 2 | מסחר | מגורים ד' | | |

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:

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

ב. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--|
| 1 | בניה | - הבניה תבוצע בהינף אחד לכל חלקה. לא תותר בנייתה בשלבים. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13