

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0620583

הרח"ד, תוספת קומה ויח"ד ברח' שמואל הנביא 66, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
17/02/2019

להפקיד את התכנית
13/11/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. הבניין ממוקם ברח' שמואל הנביא הרחוב הראשי בשכונה הנושאת אותו שם. הבניין הינו כחלק מגוש רציף של בניינים הבנויים בקו אפס אחד כלפי השני וכן כלפי הרחוב.

2. הבניין גובל בצידו האחד, בחזית הקדמית, במדרכה של רחוב שמואל הנביא ובצדדיו גובל בבניינים צמודים.

חזיתו האחורית של הבניין גובלת ברחבת אספלט גדולה ובמשטח פתוח המשמשת לחצר ולחנייה. הבניין חופף כמעט לחלוטין את תחום הבנייה כפי המצב האופייני לרחוב שמואל הנביא. בחזיתות רחוב שמואל הנביא ובבניינים סביב קיימים בניינים בעלי 5,6 קומות.

3. הבניין הקיים הינו בן 3 קומות מעל קומת המרתף אשר רובה מתחת לפני הקרקע קומת המרתף בה מאושרים שטחי שירות

קומת קרקע משמשת למסחר

קומה א' וקומה ב' משמשות למגורים, כאשר בכל קומה קיימות, 2 יח"ד, ובסה"כ קיימות בבניין 4 יח"ד+2 חנויות. סה"כ 6 תתי חלקות

לבנין מאושרת תוספת קומה ג' עבור הרח"ד לדירות שבקומה מתחת.

4. במקום חלה תכנית 9077 אשר מציעה הרח"ד בחזית אחורית, ותוספת קומה ג' עבור הרח"ד לדירות שבקומה מתחת.

5. התכנית דגן מציעה הרחבה לקומה ב' הקיימת באחידות וע"פ תוספות הבניה המאושרות לקומות התחתונות, תוספת קומה ד' מדורגת ע"י מרפסת גג מעל ההרחבה, ותוספת 4 יח"ד למבנה. כאשר 2 יח"ד מוצעות בקומה ד' החדשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

הרח"ד, תוספת קומה ויח"ד ברח' שמואל הנביא 66,
 ירושלים

מספר התכנית 101-0620583

1.2 שטח התכנית 0.226 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	221230
	קואורדינאטה Y	633353

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	66	

שכונה בוכרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30102	מוסדר	חלק	36	

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 10



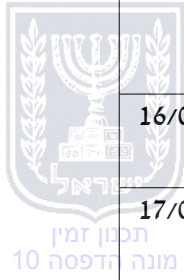
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	פירוט	הוראות תכנית מתאר 62 תחולנה על תכנית זו	687	1586	16/07/1959
9077	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 9077. הוראות תכנית 9077 תחולנה על תכנית זו.	5391	2404	17/04/2005



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן ברלב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן ברלב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 59 03/10/2019	בתיה מרקס	03/10/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא		23: 31 20/03/2018	מיכאל שוורץ	20/03/2018		1: 250	רקע	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
מגיש התכנית	פרטי	יעקב איזכוריה			ירושלים	שמואל הנביא	66	077-4041992		bm.archit@ gmil.com
מגיש התכנית	פרטי	צבי בר חי			ירושלים	שמואל הנביא	66	02-5814703		officemarks @gmail.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב איזכוריה			ירושלים	שמואל הנביא	66			bm.archit@gmil.co m
פרטי	צבי בר חי			ירושלים	שמואל הנביא	66	02-5814703		officemarks@gmail. com

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	דן ברלב	1046		ירושלים	אהלי יוסף	22	02-5002299		bm.archit@g mail.com

תכנון זמין
הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	מתכנן	בתיא מרקס			ירושלים	הרב הרץ יוסף צבי	35	077-4041992		bm.archit@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 דיור, תוספת קומה ותוספת יח"ד ברח' שמואל הנביא 66, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. קביעת מספר קומות מ 4 קומות+קומת מרתף ל-5 קומות+קומת מרתף.

2.2.2. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור

2.2.3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.4. קביעת שלבי ביצוע לתוספות הבניה, כאמור.

2.2.5. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

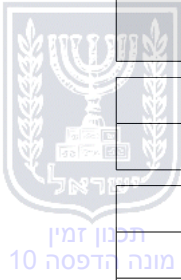
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	226	100
סה"כ	226	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	224	100
סה"כ	224	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>תותרנה תוספות בנייה בקומה ב' (מפלס+6.76), בקומה ג' (מפלס+9.82), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבנייה על הגג.</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. גמישות:</p> <p>יותר שינוי של עד 1.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p>
ב	<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 והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים וחריגה מהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>(2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>(3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
ה	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית-החזית המסומנת בתשריט בקו סגול הינה חזית מסחרית. לא יבוצע שילוט על קירות חימוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
					שרות	עיקרי						גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	1024.86	188	51.67	785.19	226	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	5 (2)	6 (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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

*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 בהתאם לדרישות התקן.

* הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית לאגף הבנין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מטר מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לת"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.
* גובה המבנה הינו 15.94+ מעל לגובה זה יותר חדר טכני, יציאה לגג ומעקה תיקני בלבד.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל מינימום, הערה: עד 8 יח"ד.

(2) לא כולל חדר יציאה לגג.

(3) קומת מרתף.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 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.
6.2 ניהול מי נגר	היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ- 20%. זאת לאחר בחינת הועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.
6.3 שמירה על עצים בוגרים	1. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר.
6.4 קולטי שמש על הגג	. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
6.5 היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא 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	שלבי ביצוע	1. הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. 2. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10