

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0698688

תוספת קומה ברחוב שבתאי הנגבי 75 להרחבת יחידות דיור קיימות, ירושלים



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

התכנית הינה תוספת קומה תוך הכשרת בינוי שנבנה ללא היתר לשם הרחבת שתי דירות קיימות בקומה שמתחתיה, בבניין בקחי שבתאי הנגבי 75, גילה ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה ברחוב שבתאי הנגבי 75 להרחבת יחידות דיור קיימות, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0698688

1.2 שטח התכנית 0.708 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

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

218580 קואורדינאטה X

627140 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שבתאי הנגבי 75, שכי גילה ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	75	הנגבי שבתאי	ירושלים

שכונה גילה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28048	לא מוסדר	חלק	30	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/09/2007	4259	5713	תכנית זו משנה את תכנית מס' 9157 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9157 ממשיכות לחול.	שינוי	9157
16/07/1959		0	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	מתאר/ 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			אבירם בוטבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם בוטבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 23 27/05/2020	אבירם בוטבול	27/05/2020			מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 49 27/05/2020	אבירם בוטבול	21/04/2020		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
	פרטי	אילן אלהרר			ירושלים	הנגבי שבתאי	75	02-6767528		
	פרטי	יפעת אלהרר			ירושלים	הנגבי שבתאי	75	02-6767528		
	פרטי	מיכל לוי			ירושלים	הנגבי שבתאי	75	02-6767528		
	פרטי	רן לוי			ירושלים	הנגבי שבתאי	75	02-6767528		
	פרטי	הרצל שמעיה			ירושלים	הנגבי שבתאי	75	02-6767528		
	פרטי	שושנה שמעיה			ירושלים	הנגבי שבתאי	75	02-6767528		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבירם בוטבול			ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.net
	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838502		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

התכנית מבקשת תוספת קומה מעל הבניין הקיים ברח' שבתאי הנגבי 75, לשם הרחבת שתי יחיד קיימות מתחתיה, תוך הכשרת עבירת בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים ב'

2. קביעת בינוי לתוספת קומת מגורים חדשה על הבניין הקיים לשם הרחבת דירות קיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

3. הגדלת מס' הקומות המירבי ל-3 קומות מגורים מעל הכניסה הקובעת. ולקומת מגורים אחת מתחת לכניסה הקובעת.

4. קביעת קוי בניין לתוספת הקומה.

5. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח.

6. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	708	100
סה"כ	708	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	707.39	100
סה"כ	707.39	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
הוראות בניין	א
<p>א. תותרנה תוספת קומה מעל בנין מגורים קיים בן 3 קומות לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בהתאם בנספח בינוי (מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח .</p> <p>ב. קוי הבניין לתוספת הקומה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' הקומות המירבי גובה הבניה המירבי, מס' יח"ד , שטחי הבניה המרביים וקווי הבניין המרביים.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ה. מס' יח"ד המרבי בבניין יהא 6 יח"ד . לא תותר כל הגדלה של מס' יח"ד כאמור , בגין תוספת הבניה המבוקשת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
סטיה ניכרת	ב
<p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מס' הקומות המרבי והגובה המרבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
עיצוב אדריכלי	ג
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>	
גגות	ד
<p>בגגות בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>	
פסולת בניין	ה
<p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה שאריות הפסולת תפונינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם .</p>	

4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תיאום ע"י אגף התברואה.</p> <p>5. תאום ע"י הרשות לכבאות והצלה בין היתר בנושאים הבאים: דרך הגישה לבניין, תכנון מערכות המים והגז, תכנון פריסת ברזי כיבוי וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י רשות כבאות וההצלה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שיקום כביש ומדרכה סמוכים לשטח נשוא התכנית, הערבות תופקד לפקודת האגף לשיפור פני העיר.</p>
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת מבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי (הוראות תקן ישראלי ת"י 413).</p>
ח	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>חלקי המבנה המדרגות המחסן המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בחופש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	8.7	6	34	817.72	5.4	216.5	15.82	580	708	מגורים ב'	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	תוספת הקומה תבנה בהינף אחד בלבד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

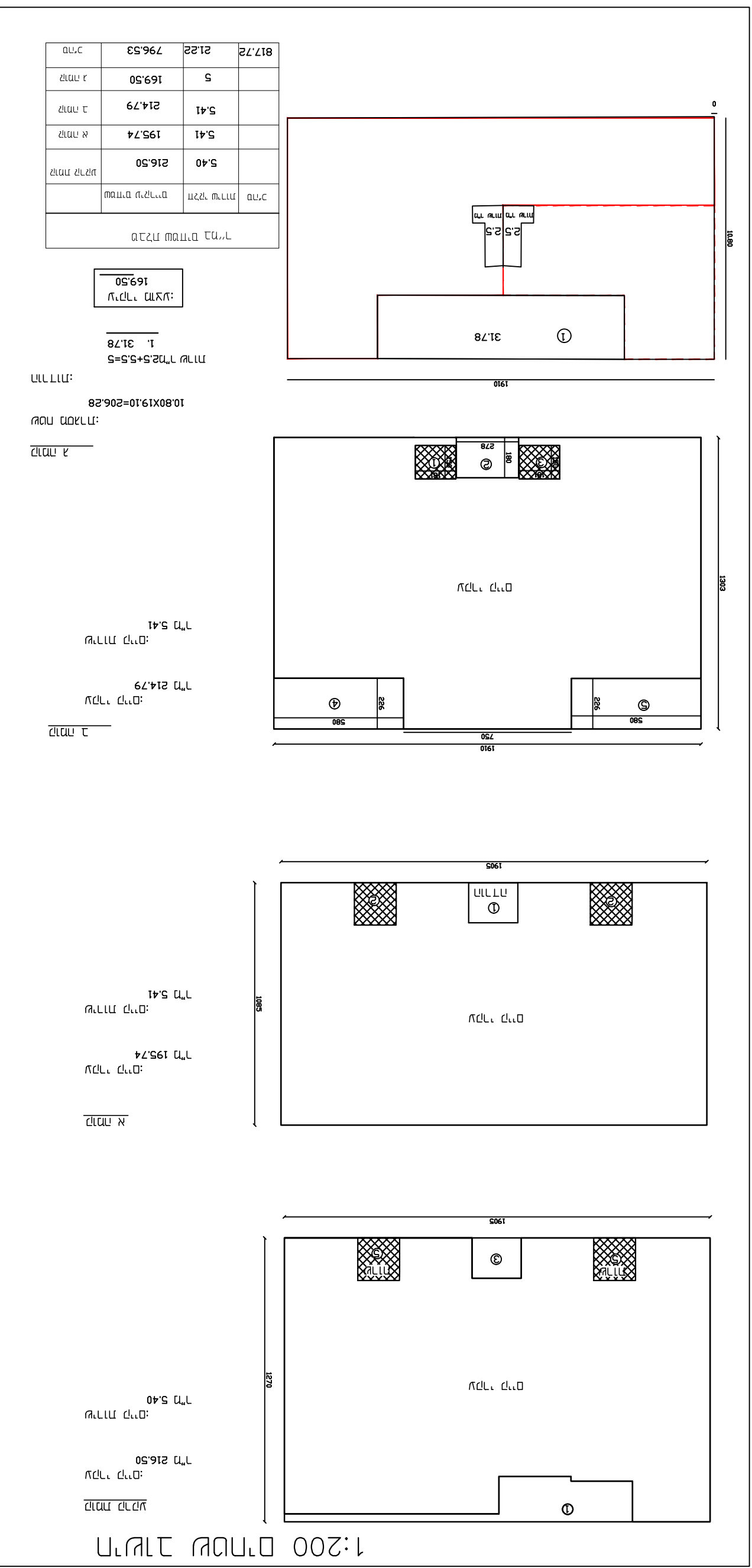


תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מס. ת.ד.	001995-20	מס. ת.ד. 952-10	מס. ת.ד. 952-10
מס. ת.ד. 952-10	מס. ת.ד. 952-10	מס. ת.ד. 952-10	מס. ת.ד. 952-10



מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.
מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.
מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.
מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.

מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.
מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.
מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.
מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.

מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.
מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.
מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.
מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.	מס. ת.ד.

- מס. ת.ד.
- מס. ת.ד.
- מס. ת.ד.
- מס. ת.ד.
- מס. ת.ד.
- מס. ת.ד.
- מס. ת.ד.
- מס. ת.ד.

מס. ת.ד. 101-0698688

מס. ת.ד. 75

מס. ת.ד. 101-0698688

