

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 14.07.2011
 נותק בל
 תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8760א

תוספות בניה ברח' אל עשה 4, שכונת סנהדריה.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p> משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 8760א הועדה הממוזגת והחליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 111 ביום 14.7.11 מינהל תכנון יו"ר הוועדה </p>	

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 2 לפי תכנית מס' 8760 המאושרת.
התכנית מבקשת לשמות יעוד השטח ממגורים 2 למגורים ג' עבור הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 1 יח"ד.
המגרש הוא שטח בנוי, קיים בנין בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספות בניה ברח' אלעשה 4, שכונת סנהדריה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

8760א

מספר התוכנית

454 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

• מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

02.06.11 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה y 633/950
קואורדינטה x 221/050
- 1.5.2 תיאור מקום סנהדריה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים.
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים.
שכונה סנהדריה.
רחוב רח' אלעשה.
מספר בית 4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30099	מוסדר	חלק	83	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8760	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 8760 בנושאים המפורטים בתכנית זו.	1987.6008	22.10.2009

שנה עברית: י' תמוז התש"ט שנה לועזית: 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 623	ביטול	62 ✓
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	בי/5166
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אבו גנאם מחמד	02.06.11	1	ל"ר	1/100	• מחייב • חלקית	נספח בניוי
	ו.מחוזית	אבו גנאם מחמד	02.06.11	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אבו גנאם מחמד	02.06.11	1	ל"ר	1/250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

מחייב לענין: גובה בניוי, מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה וקווי בנין.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ומספר ז"א	מקצוע / תואר
					סנהדריה-רח' אלעשה מס' 4. ירושלים.			לי"ר	027432889	ארז דניאל	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									לי"ר	

1.8.3 בעלי בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
				סנהדריה-רח' אלעשה מס' 4. ירושלים.			027432889	ארז דניאל		לי"ר	
							25636150	רייטנר חיה			
							07695883	אריזה רינה			
							058455759	ארז מאיר			
							059723833	ארז שרפה			
							2872729	פרנק יהודה			
							27825066	ביטון אהרן			
							27846880	ביטון אסתר			
							24290959	שניאור אילת			

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
abughanamo@office@yahoo.com		0505-265973	02-6274686	ת.ד. 38164. ירושלים			080441975	74623	אבו נאם מחמד	אדרכל	
murch@bezeqint.net			0779630239	רח' העצמאות, רובע הסיני, אשדוד				959	מורטוב אלכס		מודד

09/07/2011

עמוד 7 מתוך 13

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית. הועדה המחוזית.	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת בניה מעל בנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 למגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות ועבור תוספת יח"ד חדשה.
3. קביעת שטחי הבניה המרביים ל 1022.92 מ"ר מתוכם 828.0 מ"ר שטחים עיקריים ו 194.92 מ"ר שטחי שירות.
4. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.454 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי 8760 זכויות בניה.		828	+195.2	632.8	מ"ר	מגורים
		7	+ 1	6	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	
דרך מאושרת	10	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות

א. עיצוב אדרכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ב. מספר יחיד המירבי בבנין יהיה 7.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו מעבר לקבוע במסמכי התכנית, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ג. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין

היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, 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.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

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.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי

הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

ד. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ה. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ו. פסולת בנין:

יש לפנות פסולת פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון

התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ז. רשות העתיקות :

1. על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ח. היטל השבחה :

1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

ט. סטיה ניכרת :

-מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחיב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
-קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.2 דרך מאושרת:

- 4.2.1. שימושים דרך: כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
4.2.3. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי בתאים לתש"ט	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה קובעת			
בתאים לתש"ט	בתאים לתש"ט	בתאים לתש"ט	בתאים לתש"ט	1	4	16.80	7	232	1022.92	175.0	19.92	439	1	מגורים

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות:**6.1 רישום התכנית:**

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ובינוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.2 חיזוק מבנים – תמ"א 38:

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

- 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.
- 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).
- 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.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

6.4 חלחול מי נגר:

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).

6.5 בתוספת בניה על גג בנין משותף:

- 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'.
- תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

7. ביצוע התוכנית:**7.1 שלבי ביצוע:**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
11/17/10	243		027432889	ארו דניאל	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			027432889 25636150 07698883 058455759 059723833 2872729 27825066 27846880 24290959	ארו דניאל רייסנר חיה ארוזה רינה ארו מאיר ארו שרפה פרנק יהודה ביטון אהרן ביטון אסתר שניאור אילת	בעלי בקרקע
		אבו גנאם מחמד אדריכל רח' 74623	080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית