

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4090 ב'

הרחבות יח"ד קיימות ברח' סנהדריה המורחבת 110

ירושלים	מחוז
ירושלים	מרחב תכנון מקומי
תכנית מתאר מקומית	סוג תוכנית

אישורים

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4090 ב'
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 23/11 ביום 30.10.11
 מינהל תכנון יו"ר הוועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר : הרחבת דירות קיימות בבניין מגורים רח' סנהדריה המורחבת 110.

התכנית מציאה הרחבות דיור ב-4 חזיתות הבניין .
התכנית מציאה להכשיר עברות בבניין –ומציאה תכנון אחד למבנה.
כ"כ התכנית מאפשרת הרחבה בצד המערבי של הבניין.

הבניין הקיים –מבנה המורכב מ-3 יחידות זהות ומצורפות – לכל אחת מהיחידות כניסה נפרדת.

לכל יחידה בבניין המקורי 4 קומות מעל קומת קרקע ובכל קומה 2 דירות .
בקומת הקרקע קיימת דירה אחת רק בשתי יחידות והשטח הנותר הוא שטח שרות.
הרחבות במסגרת תכנית 4090 שאפשרה הרחבות של הדירות הקיימות. הגדלת מס' הקומות במסגרת תכנית 4090 א שאפשרה הרחבות של הקומה העליונה על הגג.
בבניין 5 קומות מעל קומת הקרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת דיור, ברח' סנהדריה המורחבת 110	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
4090 ב'	מספר התוכנית		
1,950 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
15.11.2011	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג 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		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קאורדינטה X 220.725
קאורדינטה Y 634.450

1.5.2 תאור מקום

אזור מגורים בשכונת סנהדריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים ישוב
סנהדריה שכונה
סנהדריה המורחבת רחוב
110 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30244	• מוסדר	• חלק מהגוש		135

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	ל.7.

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	ל.7.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

9.8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
1502	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1502 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1502 ממשיכות לחול.	י.פ. 1946	שנה לועזית 25.09.73
4090	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 490 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4090 ממשיכות לחול.	י.פ. 3792	שנה לועזית 19.08.90
4090א	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4090א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4090א ממשיכות לחול.	י.פ. 5009	שנה לועזית 09.08.01
מק/ 5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בדבר בניה של מעלית חיצונית. הוראות תכנית המעלית תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	שנה לועזית 06.04.96
15166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה לועזית 13.02.10

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	נחמן כהן ג. אלשטיין	15.11.11	לא רלוונטי	21	לא רלוונטי	<ul style="list-style-type: none"> מחייב מחייב 	חוזרות התכנית תשריט
	וועדה מחוזית	נחמן כהן ג. אלשטיין	15.11.11	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	<ul style="list-style-type: none"> מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים. 	תכנית בניין ופיתוח (נספח מס' 1)
	וועדה מחוזית	נחמן כהן ג. אלשטיין	15.11.11	1	לא רלוונטי	1:100		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. המנבילות יותר.

תכנית מס' 24090 ב

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

מגיש התכנית 1.8.1

מגיש התכנית	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	יום טוב דניאל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון*	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
מגיש התכנית	—	יום טוב דניאל	5676082	מספר זהות	מספר רשיון*	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	רח' סנהדריה המורחבת 110-ים	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה	30244/135

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' מס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע	בעלים							
	5318706		5318888	רח' יפ' 216 שער י-ם תע"ר י-ם סנהדרין תמורת 110 י-ם			11508454 56528821 36413 0606134135 6504979 066258831 34521815 057831869 17884933 5676082 5722239 448904 5492763 1194824 032300063 018120494 60890 5637092 28052280 475454 036751238 6293850 035789759 458999 043463918 034928499 310799663 111589699 20314 049355555 8307 025538844 430213 5622101-3 453904	קשמן לאנרד שבתאי שמעון בניון אברהם לייפר אברהם כהן רחמים נלדנברג אברהם ליר יואל דב עדיק יצחק טולידנו יואל יום טוב דניאל שמש אלחנן גרוסבוים משה ברדין ישראל קרייגל משה קניד חיים מאיר ויסמן מנחם הירשמן משה מיל מרדכי מילץ מאיר קרייזלר שלמה פרידמן חיים שולמן רסאל מילר יוסף בוקוביץ דוד זילבנסקי צבי מורחיי רוינה מרטין דוד חשין אברהם שמואל כהן יוסף עדי יעקב חי שר שלום שלמה רייס איגוד חרדי רפיל עזרא מלזות ברמץ										
				סנהדרין תמורת 114 י-ם														

חוכר

תכנית מס' 14090

זואיל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם ישות מקומית	מספר רישוי*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
				סמנדריה המורחבת 114 י-ם			<p>153114209</p> <p>023598329</p> <p>11332376</p> <p>4254482</p> <p>2702260</p> <p>3057265</p> <p>032084675</p> <p>311025977</p> <p>040717035</p> <p>141036</p> <p>5845684/4</p> <p>0332296500</p> <p>2894698</p> <p>2386833</p> <p>5031834</p> <p>17885229</p> <p>022112346</p> <p>53372595</p> <p>67928</p> <p>620011</p> <p>0108508</p> <p>33875</p> <p>2385822</p>	<p>נוים הווארד</p> <p>בנדיקט אליהו</p> <p>שוימר ליא</p> <p>לבקוביץ ישראל</p> <p>אלמלה יעקב</p> <p>שור עליזה</p> <p>בנימין אברהם</p> <p>ספטר משה</p> <p>דרזי שמואל</p> <p>לאופר פערל</p> <p>מייזליק שושנה</p> <p>פרוש מנדל</p> <p>שמואלביץרסאל</p> <p>ויינבל מאיר</p> <p>לוחמי אליהו</p> <p>ליטוב שמואל</p> <p>בן זכרי יעקב</p> <p>ברייער אריים</p> <p>טעם שלמה</p> <p>גרינוולד רייזי</p> <p>שפירא אריה</p> <p>הייזל משה</p> <p>אלהיב עדוק</p> <p>ראטה אברהם</p>		חוקר

תכנית מס' 14090

1.8.3. עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי יועץ תנועה וכד'.

דוא"ל	פקס	טלוארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אדריכל / תודסאי / מתכנן
gitaoishtein@gmail.com	026513396	0522887749	026511019 029973169	גבעת שאול י-ם 24		37864 / 021140	053931184 014678767	גיטה ארלשטיין נחמן ברוך	קאדריכל אדריכל	אדריכל תודסאי מתכנן
sharonmai@gmail.com	026232325		026245094	רח' טבריה 9 י-ם		403		עיון שרון	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

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.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1. טבלת שטחים

תאי שטח נפומים		תאי שטח	
עצים לשימור	מבנה להריסה	תאי שטח	יעוד
1	1	1	אזור מגורים ג

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

3.2. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ג	100	מגורים 2 מיוחד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבות יחיד קיימות ברח' סנהדריה המורחבת 110

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לתוספות בקומות קרקע, א' ב' ג' ו-ד'. לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי.
 - 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 - 2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל-4011 מ"ר (בבניין 110) (מתוכם 3416 מ"ר שטחים עיקריים ו-595 מ"ר שטחי שירות).
 - 2.2.5 קביעת השימושים בשטח למגורים.
 - 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
 - 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
 - 2.2.9 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - 1.950 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאוסר ע"פ ת.ב.ע. 4090 א בתוספת שינוי שיטת החישוב	3416		+ 355	3061	מ"ר	מגורים
	26		0	26	מס' יחיד	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

- א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:
- תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 0.00-ו-1.45), בקומה א (מפלס 1.45 +ו-2.90), בקומה ב (מפלס 4.35 +ו-5.80), בקומה ג' (מפלס 7.25 +ו-8.70), ובקומה ד' (מפלס 10.15 +ו-11.60).
- הכל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ב. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.
- ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין מספר 110 יהיה 26 יחידות דיור.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול
אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה
נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן
הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות
הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונוטיות, 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.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ח. עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה
בהם.

ט. היטל השבחה:

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

י. גריסת פסולת בנייה ופינויה:

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה 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 יזם התכנית ועל חשבוננו.

יא. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

יב. מבנה להריסה:

המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם

יג. חיזוק מבנים – תמ"א 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.

יג . החדרת מי נגר :

היקף התכסית הפנויה להחדרתה לא יפחת מ- 20%.
זאת לאחר בחינת הועדה כי העברת מי הנגר לשצי"פ סמוך או למתקן החדרה
סמוך אינה ישימה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יחיד לזוג נטו	מספר יחיד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מר"ש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי				שירות
אחורי צידו שמאלו			18.70 (741.99)	13	26	41%	206%	4011	266	121	329	3295	1950	1	מגורים
כמסומן בתשריט		6													ג

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנות ובחיתורים) התעני"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגובה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990. מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא +0.00 כמצויין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התכנית




7.1 שלבי ביצוע*

שלבי הביצוע יהיו בהינף אחד לכל עמודה.
לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ- 10 שנים מקבלת אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/11/11			5676082	יום טוב דניאל	מגיש התכנית
20/11/11				יום טוב דניאל בשם השכנים	בעלי עניין בקרע
11/11	 מ.ר. 00021140	אולשטיין אדווקטור נחמן כהן אדריכל	053931184 014678767	גיטה אולשטיין נחמן כהן	עורך התכנית