

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
לשכת התכנון המחוזית

16.12.2012

הוראות התוכנית

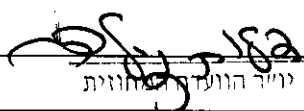
תוכנית מס' 13575

תוספות בניה ליה"ד קיימות ברח' הסנהדרין 4, סנהדריה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>aa.18</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p>  יו"ר הוועדה המחוזית </p>	<p>תאריך</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מצב קיים:

בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומחסנים.
נבנה בשנת 1965.
בבנין 10 יח"ד קיימות, בשטח של כ- 60 מ"ר בממוצע ליח"ד.

מצב סטטוטורי:

תב"ע מאושרת: 1072. אזור מגורים 3.
שטח החלקה המקורי: 608 מ"ר.
תב"ע 1072 מפקיעה רצועת דרך ברוחב 6 מ' מהחלקה, לאורך רח' הסנהדרין.
מטרת ההפקעה: הרחבת כביש גולדה מאיר.
למעשה, היום, לאחר סגירת רח' הסנהדרין והפיכתו לרחוב ללא מוצא וללא גישה מהכביש הראשי, אין צורך בהפקעה.

מצב מוצע:

1. תוספת בניה להרחבת כל הדירות הקיימות. לקומה העליונה – תוספת בניה על הגג.
2. ביטול ההפקעה לדרך.
3. הריסת חריגות בניה בחזית אחורית.
4. מעלית חיצונית בחזית האחורית של הבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספות בניה לית"ד קיימות ברת' הסנהדרין 4, סנהדריה
1.1	שטח התוכנית	0.608 דונם
1.2	מספר התוכנית	13575
1.3	מהדורות	מתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב 1 תאריך עדכון המהדורה 24.10.2012
יפורסם ברשומות	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	ל"ר תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 15
24/10/2012

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 633850 קואורדינטה X
220825 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: סנהדריה
רחוב: הסנהדרין, מס': 4
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה סנהדריה
רחוב הסנהדרין
מספר בית 4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30106	• מוסדר	• חלק מהגוש	80	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1072	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 1072	1258	טבת התשכ"ו 3.2.1966
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	687	י' תמוז התשי"ט 16.7.59
5166 ב' (חניה)	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21.1.2010
5022 (מעליות)	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	ב ניסן התשנ"ו 22.3.96
5022/מק	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022/מק, הוראות תכנית 5022/מק תחולנה על תכנית זו.	4847	כג שבט התש"ס 30.1.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קב"מ	תחילה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	15.6.11	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	15.6.11	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	15.6.11	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כשהנשואים הבאים מחייבים: קוי בנין, מס' קומות, מס' יח"ד	תכנית בניני ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוזכרים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש/ חלקה(*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				5870061	אגרות משה 7 ירושלים				38950861	קליש שבעון יואל	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
								רפאלי שבעון צנורט דוד שפירא חיה כהנא משה כהנא שרה טילא ניסני יעקב כהן ניסן כהן רבקה כהן דניאל כהן רחל שרשבסקי חנה שרשבסקי יוסף קליש שבעון יואל קליש רייזל שטיינברג יואל שישא זינדל רייס יצחק רייס מרים	לא רלוונטי	בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
panet@017.net.il		054-4313429		אפרתה 15 ירושלים			78871	30443137	אזארל אמס	אדריכל רישון	<ul style="list-style-type: none"> • עורך ראשי
				רח' כנפי נשרים ירושלים			502		ראובן אלמטר	מדד	<ul style="list-style-type: none"> • מדד

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
לא רלוונטי	

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

א. הרחבות דיור ליח"ד קיימות, תוספת קומה לשם הרחבה ותוספת מעלית ומחסנים.
 ב. ביטול דרך מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 מאזור מגורים 3 למגורים ב' ומשטח לדרך למגורים ב' ולחניה פרטית.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:
 קביעת בינוי בקומות קרקע, ראשונה, שניה ושלישית לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלו, ותוספת קומה לשם הרחבת יח"ד שבקומה השלישית.
 קביעת בינוי לתוספת מחסנים.
- 2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל 1249.50 מ"ר (מתוכם 1002.28 מ"ר שטחים עיקריים ו-247.22 מ"ר שטחי שרות).
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות מ- 4 מעל הקרקע ל- 5 קומות מעל הקרקע.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.608 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר (שטח עיקרי)	מצב מאושר (שטח עיקרי)	ערך	סוג נתון כמותי
	מפודט	מתארי				
מצב מאושר לפי היתרי בניה 65/01.1 65/01	1002.28		+394.32	607.96	מ"ר	מגורים
		10	0	10	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
1	1	מגורים ב'

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 ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה פרטית
4.1.2	הוראות
א.	תותרנה תוספות בניה בקומות מרתף (-2.52) קרקע (מפלס +0.00), ראשונה (מפלס +3.00) שניה (מפלס +6.00) ושלישית (מפלס +9.00) לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלו ותוספת קומה עליונה לשם הרחבת הדירות בקומה מתחתיה, הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
ב.	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מהיביים: מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בנין מירביים.
ג.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ד.	מספר יחידות דיור המירבי בבניין יהיה 10 יחידות דיור. מידגש 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.
ה.	העתקת מתקנים על הגג:
ה.	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 וכדומה.
ו.	השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מבוטלת.
ז.	השטח הצבוע בתשריט ברשת בצבע שחור הוא שטח של חניה פרטית לדיירי הבנין.
ז.	חניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזרם (יח"ד לזרם)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י	ציד-י-ימני	שמאלי	קדמי						מתחת	מעל	מתחת לבנייה	מעל לבנייה			
			1	4	12.50	16.5	10	50	205	1249.50	190.62	86.65	56.60	608	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:
 *שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המריכיים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו היא כמוצוין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה:**

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

6.2. חניה:

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

6.3. חומרי בניה:

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6.4. גריסת פסולת בניה ופינויה:

- באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

6.5. שילוט:

- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בתיאום להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

6.6. חריגות בניה להריסה:

- חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

6.7. הוראות בנושא חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 א. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.8. מתקני תקשורת:

- מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.9. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור הנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין ביתר את האלמנטים הבאים:
 העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות הגדרת הצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימין פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
 ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. 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 רווי 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.

ד. ראה סעיפים 4.1.2.ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2.ו' (העתקת מתקנים על הגג) 6.2 (חניה), 6.6 (הריסה), 4.2 (דרכים) לעיל.

6.10 סטיה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.
2. מס' יחידות הדיוור בתכנית זו הינו 10 יחידות דיוור והינו מחייב, כל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.
3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.

6.11 החדרת מי נגר עפ"י תמ"א 34 ב"4:

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

6.12 תמ"א 38:

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

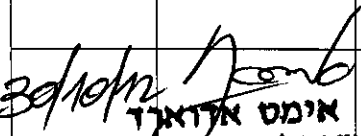
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל חזית של הבנין תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
1	הבניה על הגג תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית: 15 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	ג. וואל קייט		38950861	קליש שמעון יואל	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			-- 5739318 5773272 05977212 05965706 35891 59766972 059827428 17763 4637561 3228643 25540691 38950861 25634692 038832986 052814167 027704337 028636132	רפאלי שמעון צנוירט דוד שפירא חיה כהנא משה כהנא שרה טילא ניסני יעקב כהן ניסן כהן רבקה כהן דניאל כהן רחל שרשבסקי חנה שרשבסקי יוסף קליש שמעון יואל קליש רייזל שטיינברג יואל שישא הינדל רייס יצחק רייס מרים	בעלי עניין בקרקע
	 אימס אדוארד אדויכלות ובינאג ערים מס' רשיון 78871 טל' 733826 / פקס 754982 ג		ת.ז. 30443137 מ.ר. 78871	אדוארד אימס	עורך התכנית