

1014318

תכנית מס': 101-0051656 - שם התכנית: בניין למגורים ולמסחר בסנהדריה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0051656

בניין למגורים ולמסחר בסנהדריה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16.2.16
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

צחי צ'ינר
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התכנית המוגשת מהווה תכנית שיקום של שכונת מחניים, ומוגשת במקביל להגשת תכניות נוספות בחלקות הסמוכות. מטרת התכנית להשלים את יעודי הקרקע לאחר הפקעת דרך עבור רחוב שמואל הנביא כפי שנעשה עפ"י תכנית מס' 1138.
הפקעת הדרך "חשפה" את המגרשים הפנימיים לחזית הכביש ומאפשרת מימוש הפוטנציאל המסחרי במגרשים אלו ובחלקים והמגרשים שנותרו וזאת לפי האופי המסחרי הקיים היום.
התכנית כוללת: 1 קומות מסחר, קומה תת קרקעית של מחסנים ו-5 קומות מגורים מעל קומת המסחר. בגלל גודלה הקטן של החלקה, הבינוי המוצע בקומות המרתף הנו בקו אפס. בקומת המסחר והמגורים מוצעת בניה בקו אפס כלפי הרחוב במזרח, בהתאמה לפעילות הקיימת היום וכלפי צפון, ונסיגה של 3 מ' לצד דרום ולמערב.
מטרת התכנית להניע את תהליך השיקום במקום ולתרום להסדרת חזותו החיצונית של המתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

רקע תכנוני לתכנית
בשטח התכנית חלה תכנית 1138, הכוללת את הרחבת רח' שמואל הנביא והגדרת יתרת השטח כאזור שיקום עפ"י תכנית המתאר 62 יעוד הקרקע למגורים אזור מגורים 3.
על רקע מצב סטטוטורי זה, מוצע לאפשר חזית מסחרית בקומת הקרקע ושמוש למגורים בקומות העליונות. הגדרת השטח כאזור שיקום, מצביע על המורכבות הנובעת מגודל החלקות ומאפשרת לכן להבנות יעוד מסחרי ומגורים למרות גודלה הקטן של החלקה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
הבניה הקיימת הינה שילוב של מבנים ישנים אשר היו קיימים שנים רבות במקום עם הזמן נוספו למבנים אלו תוספות מתוספות שונות, עקב הפוטנציאל המסחרי והכלכלי באזור, אי לכך אנו מוצאים בצד בנית אבן ישנה גם מבנים קלים, סככות וכו'.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית חוכר את הקרקע ממנהל מקרקעי ישראל שהם הבעלים של הקרקע.
מצ"ב תוזה חכירה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

בניין למגורים ולמסחר בסנהדריה

101-0051656

0.177 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220875 קואורדינאטה X

633675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב שמואל הנביא בסמוך לצומת בר אילן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שמואל הנביא		

שכונה סנהדריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30104	מוסדר	חלק	129	

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



תלבוט זמין
מונה הדפסה 15



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1138	ביטול	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 1138 ממשיכות לחול	2322	1	22/05/1977
5022	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולנה על תוכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 ב	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



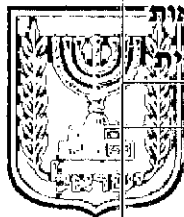
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלי רכס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אלי רכס			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
הוראות בניוי חלקית	מחייב	1: 100	1	22/07/2012	רכס אלי		09/04/2014	נספת בנוי מחייב לעניין מסי קומות, גובה, מסי יחיד וקווי בניין-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/07/2012	אלישיב יורם		07/06/2015	גליון: 1	לא



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

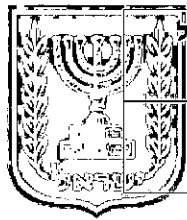
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

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	נצחיה שבבו			מבשרת ציון	הגפן	34	02-5823192	02-6789818	

1.8.2 יזם

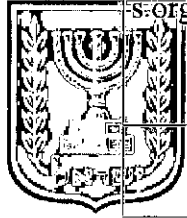
1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ירון זקן			מבשרת ציון	הגפן	34	02-5823192	02-6789818	
בעלים	רמי זקן			מבשרת ציון	הגפן	34	02-5823192	02-6789818	
בעלים	ניצה שבבו			מבשרת ציון	הגפן	34	02-5823192	02-6789818	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי רכס	21848	אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	האומן	9	02-6790144	02-6789818	office@reche s.org.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים		02-6793012	02-6797852	



מנהל המכס
15



מנהל המכס
15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
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

הקמת בניין למגורים ומסחר בן 6 קומות מעל קומת מחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאיזור לשיקום ובינוי מחדש לאיזור מגורים ד'

2.2.2 קביעת בינוי עבור בניין חדש בן 6 קומות, מעל קומת מחסנים.



2.2.3 קביעת שטחי בניה בהיקף של 427.8 מ"ר מהם 257.8 מ"ר שטחים עיקריים ו- 170.0 מ"ר שטחי שירות מעל קומת מחסנים. הקרקע.

2.2.4 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.5 קביעת מס' הקומות על 6 קומות מעל מפלס ה-0.00+, וקומה אחת מתחת למפלס ה-0.00+.

2.2.6 קביעת שימושים עבור חזית מסחרית.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.177

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5		+5		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	196.6		+196.6		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	61.2		+61.2		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לשיקום ובינוי מתדש	178	100
סה"כ	178	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	177.9	100
סה"כ	177.9	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מסחר ומגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון תכנון זמין מונה הדפסה 15</p> <p>התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970.</p>
ב	<p>אנטנות</p> <p>בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניית בניין חדש בן 5 קומות למגורים לשם תוספת 5 יח"ד, מעל קומה מסחרית . תותר בניה בקיר משותף בקו 0 כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי. לא תותר פתיחת פתחים בקירות הבנויים בקו אפס, הוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. אופי הבניה והחומרים יקבעו בתיאום עם מהנדס העיר כך שיתאימו לבינוי הצמוד בחלקה הסמוכה וישמרו על שפה אחידה.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 2. החניה בשטח המגרש כמפורט בנספחים והכניסה והיציאה אליה תהיה מרח' ניסן בק . 3. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. 4. לדירות ששטחן אינו עולה על 45 מ"ר במע"ר, ניתן פטור מחניה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי - נספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו התכנון יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. ה. לא תותר פתיחת פתחים בקירות הבנויים בקו אפס, הוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>



4.1	מגורים ד'
ו	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק בעבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, המשך עבודה יהיה בתיאום מול רשות העתיקות.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מלבנית ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. תותר בניה של עד 30% חומרים אחרים.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין העילי בחזית דרום- מערבית יקבע על 3 מ' וכל סטייה ממידה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. לקולטי השמש והמתקנים ההנדסיים על הגג יהיו אמצעי הסתרה אדריכליים. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 3. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בנין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 4. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>
יא	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. ב. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ 1980.</p>
יב	<p>הנחיות מיוחדות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1	מגורים ד'
	<p>סימון מהתשריט: מבנה להריסה הגדרות הבניינים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
יג	<p>הנחיות מיוחדות א. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ושאינם מהווים פגיעה בקווי הבנייה ושטחי הבניה . ב. ניתן יהיה לאשר תוספת במספר יחידות הדיור באישור הועדה המקומית ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה ובהצגת פתרון לתניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	3	3	0	5	20.8 (3)	5	80	268 (2)	477.8	140.2	0	141 (1)	196.6	177.9	1	מגורים ד'	
0	3	3	0	1			80	76.5	90.2		0	29	61.2	177.9	1	מגורים ד' מסחר	

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חניות ומרחבים מוגנים בהתאם לתקנות חישוב שטחים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל מרחבים מוגנים.

(2) אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע - 240%.

(3) $786.9 = +20.8$ לא כולל מעקה הגג וקומה טכנית עבור חדר מעלית ומדרגות ועד לגובה של $24.60 = +790.7$

מעל גובה זה תותר קומה טכנית עם גובה מעקה תקני בהתאם לנספח הבינוי.



6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית


זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.





תבנית זמין
מונה תדפסה 15





8. חתימות

	שם: נצחיה שבבו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

	שם: ירון זקן	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

	שם: רמי זקן	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

	שם: ניצה שבבו	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

	שם: אלי רכס	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 513631002

אלי רכס
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב האומן 9 ירושלים 100420
טל': 02-6790144 פקס: 02-6789818
ח.פ. 513631002