

1014491

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0060913

תוספת קומות על בניין קיים ברח' שאול המלך 20 - שכ' סנהדריה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.8.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

ל ת ז א ע
 16-11-2015
 מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב', ע"מ לאפשר תוספת של 2 קומות מעל הבניין הקיים בהתאם למדניות התכנון באזור ובהתאם להנחיות תכנית המתאר החדשה.
בבניין קיימות תוספות בניה לא חוקיות אשר סומנו להריסה בתכנית זו.
התכנית מציעה תוספת שתי יחידות דיור בלבד.
מגיש התכנית הינו אחד ממספר בעלים שגרים בבניין בדיוור משותף, יש הסכמה מלאה מכל הדיירים.
מגיש התכנית הינו בעל הגג.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומות על בניין קיים ברח' שאול המלך 20 - שכל סנהדריה
		מספר התכנית	101-0060913
1.2	שטח התכנית		0.25 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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

220875 קואורדינאטה X

633940 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בשכונת סנהדריה

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	שאול המלך	20	

שכונה סנהדריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30106	מוסדר	חלק	37	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את האמור בתכנית 62	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022 /א הוראות תכנית 5022 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק /5022 א

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				חאזם יונס			תשריט מצב מוצע גליון 1:	כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			חאזם יונס			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100		27/08/2015	זין איהאב		20/10/2015	נספח בינוי: מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, הריסה ונסיגות שאר הנושאים הינם מנחים בלבד.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		17/07/2012	זין איהאב		11/08/2013	תשריט מצב מאושר כולל קומפילציה של התכניות המאושרות באזור גליון 1:	לא

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	חן דוד			ירושלים	שאול המלך		052-4888082		aldar.art@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דוד חן			ירושלים	שאול המלך		052-5060102	02-5021270	
בעלים	עליזה חן			ירושלים	שאול המלך		052-5060102	02-5021270	
בעלים	ציון נקי			ירושלים	שאול המלך		052-5060102	02-5021270	
בעלים	חי עפרה			ירושלים	שאול המלך		052-5060102	02-5021270	
בעלים	חי רפאל			ירושלים	שאול המלך		052-5060102	02-5021270	

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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי) (1		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gm ail.com
הנדסאי אדריכלות וה.בניין	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי) (1		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gm ail.com

תכנית מס': 101-0060913 - שם התכנית: תוספת קומות על בניין קיים ברח' שאול המלך 20 - של סנהדריה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	עיסוויה		02-5021270	02-5021270	hplan2010@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 51655.

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
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים

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

הגדלת זכויות בניה לשם תוספת שתי יח"ד ושתי קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - שינוי שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'.
 - ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. קביעת בינוי להרחבת בניין קיים בהתאם למפורט בניספח בינוי מס' 1 וכן תוספת 2 יח"ד, סה"כ 5 יח"ד.
 2. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים בהתאם למפורט בנספח הבינוי מס' 1 וקביעת סה"כ שטחי הבניה המירביים ל-566.54 מ"ר, מתוכם 456.10 מ"ר שטחים עיקריים, ו 110.48 מ"ר שטחי שירות.
 - ג. קביעת מספר הקומות המירבי ל 5 קומות מעל מפלס ה 0.00 בהתאם לניספח הבינוי מס' 1.
 - ד. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 - ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
 - ו. קביעת הוראות בגין הריסה.
 - ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.25	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	262	+194.1
			5
			456.1

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
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3	230.72	92.28
דרך מאושרת	19.3	7.72
סה"כ	250.02	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19.3	7.72
מגורים ב'	230.72	92.28
סה"כ	250.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו הרחבות יח"ד הקיימות בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותר תוספת 2 קומות על המבנה הקיים לשם תוספת 2 יח"ד. 3. קווי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט- קו הבנין העילי הינו עבור המרפסות בלבד וקו הבנין הרגיל הינו עבור הבינוי החדש. 4. בשתי הקומות החדשות תבוצע נסיגה מחזית צפונית בעומק שלא יפחת מ- 3 מטרים. נספח הבינוי יהיה מחייב אף לעניין זה. 5. הועדה המקומית תהיה ראשית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה המסומנת בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי למתן היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה, הוראה זו תהא מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת. 2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. 5. חריגה מהוראות הסעיף המורה על ביצוע הבניה בהינף אחד תהא סטיה ניכרת. 6. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 הינם מחייבים, וכל תוספת בשטחים הנ"ל תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>

4.1	מגורים ב'
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. 3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. 4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תיאום עם פקיד היערות לעניין נטיעת 2 עצים בוגרים גודל 8 גובה 4.5 ממיכל 60 ליטר, נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס. 5. תנאי למתן היתר בניה הריסת הבניה המסומנת להריסה הנמצאת בקו בניין אפס בחזית מזרחית וצפונית. 6. הועדה המקומית תהיה ראשית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>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:</p> <p>1. 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. 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). 3. 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</p>

4.1	מגורים ב'
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>- נטיעת 2 עצים בוגרים גודל 8, גובה 4.5מ' ממיכל 60 ליטר בפיקוח אגרונום/ גן מקצועי.</p> <p>- מחלקת הגנות תבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							מערב	צד-י-ימני	צד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי										
מגורים ב'	1	230.72	456.1	110.48	0	0	566.54	5	(1)	5	5	(2)	(2)	(2)	(2)	

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מעקה גג הקומה הטכנית- $18.10 = 787.53$

גובה פני בטון קומת הגג- $15.30 = 784.72$

(2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	<p>יותרו לפחות 20% 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, חלוקים, וכד').</p>
6.2	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים</p>	<p>הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למינוש תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חן דוד שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 5.11.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד חן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 5.11.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עליזה חן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 5.11.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ציון נקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 5.11.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חי עפרה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: חי רפאל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך:
עורך התכנית	שם: חאזם יונס שם ומספר תאגיד: אלדאר אדריכלים	סוג: עורך ראשי תאריך: 28.10.15 חתימה:

28.10.15
אלדאר אדריכלים
ומורשים מלישות מתוו"ס
02-5021170