

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0953182

תוספת שטחים וקומות למבנה למגורים ומסחר בסנהדרין 4. ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/11/2021

לאשר את התוכנית

06/12/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוספת קומות לבניין מגורים קיים ברחוב סנהדרין 4, בבניין קיים היתר מאושר מס' 2018/0249.00 לתוספות וחיזוק מכוח תמ"א 38. טרם הוחל בעבודות בשטח. מאחר והחלקה גובלת בקו מאושר של הרכבת הקלה התכנית מבקשת להוסיף לבנין בהתאם למדיניות הרק"ל ליצירת מבנה בן 10 קומות עם חזית מסחרית בקו 0 לרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים וקומות למבנה למגורים ומסחר בסנהדרין
4. ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0953182 מספר התכנית

0.608 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220825
	קואורדינאטה Y	633850

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הסנהדרין	4	

שכונה סנהדריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30105	מוסדר	חלק		21
30106	מוסדר	חלק	80	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2018	10582	7908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0178129
31/01/2013	2551	6542	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13575 ממשיכות לחול.	שינוי	13575
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8593.	החלפה	8593



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משרד נישה- עמיר פרבר יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משרד נישה- עמיר פרבר יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 54 18/08/2021	משרד נישה- עמיר פרבר יצחק קטורזה	17/08/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		08: 54 18/08/2021	משרד נישה- עמיר פרבר יצחק קטורזה	17/08/2021		1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא		10: 50 22/02/2021	יורם אלישיב	22/02/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר

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
עו"ד	פרטי	רות רסקין	51558		ירושלים	שמואל הנביא	13	02-6515160		ruth@raskin- law.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רות רסקין	51558		ירושלים	שמואל הנביא	13	02-6515160		ruth@raskin-law.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		רות רסקין	51558		ירושלים	שמואל הנביא	13	02-6515160		ruth@raskin-law.net

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו היזם ובעל העניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זיקה קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משרד נישה- עמיר פרבר יצחק קטורזה	112002		ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha- arch.co.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@beze- qint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	עמיר פרבר		פרטי	ירושלים	אגריפס	8	02-6222790		office@nisha-arch.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

תוספת שטחים וקומות בבניין קיים למגורים והגדרתו לשימוש למגורים ומסחר בכפוף למדיניות תכנית רק"ל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספת בניה לשם הרחבות למגורים ומסחר בהתאם לנספח הבינוי.
2. שינוי ייעוד ממגורים ב' לאזור למגורים ומסחר בתא שטח 1.
3. קביעת תנאים למתן היתר:

 - א. קביעת הוראות בגין מספר יחידות דיור מירבי.
 - ב. שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בניין מירביים.
 - ג. קביעת שטחי בניה מירביים.
 - ד. קביעת הוראה בגין הפקעת שטח לצרכי ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	29.45	4.62
מגורים ב	608	95.38
סה"כ	637.45	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29.45	4.61
מגורים ומסחר	610.03	95.39
סה"כ	639.48	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



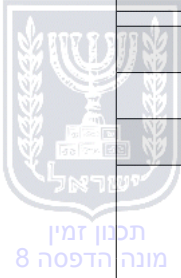
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית מרפסות מעל דרך.
ב	דרכים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר ג. שטחי ציבור עבור 'קהילה ורווחה' כגון דירה לאוכלוסיה המתמודדת עם מוגבלויות שונות או בעלי צרכים מיוחדים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. לא תותר הצבת 'סגירת חורף' או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. ב. בשטח המסומן בנספח הבינוי בקומה ו' בכיתוב 'דירה לצרכי ציבור' וצבוע בצבע ורוד והיקפו כ- 125 מ"ר יותר שימוש לדירה לצרכי ציבור בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.
ב	חניה בהתאם להחלטת הוועדה ובשל הקרבה לציר רק"ל והיות והתכנית הינה לתוספות על בניין קיים יינתן בחלקה פטור ממתן מקומות חניה.
ג	הריסות ופינויים תותר הריסה המבנה לצורך בניה מחדש תוך התחברות למפלס הפיתוח ברחוב גולדה מאיר.
ד	סטייה ניכרת 1 גובה הבניה ומספר הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. גובה המבנה המצוין בטבלה 5 מתייחס לגובה המבנה בביצוע תוספות על הבינוי הקיים, במידה ותבוצע הריסה ובניה מחדש יועלה מפלס הכניסה הנמצאת היום בקומת המרתף כך שיתחבר לפיתוח מכיוון רחוב גולדה מאיר וגובה המבנה יעודכן בהתאם ממפלס הכניסה החדש תוך הגבהת גובה קומת המסחר ל-4 מ'. 2 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת



4.2	מגורים ומסחר
	3 שלביות הביצוע המפורטות בהוראות התכנית הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה נכרת.
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת לבחירת האדריכל ובחומרים נוספים כמסומן בנספח הבינוי. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל-1970</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה פיתוח השטח המצרני לציר רק"ל המסומן בנספח הבינוי כשטח לפיתוח נופי על פי עקרונות נספח הבינוי.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, תיאום חזיתות המבנה, חמרי ציפוי הבניין ופרטי הגמר עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול פרטי בנייה טיפוסיים. וכן כל פרט בניין אחר שיידרש ע"י מהנס העיר או מי מטעמו. ג. 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 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 וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ד. קבלת חו"ד המחלקות הבאות: כבאות, נגישות, תברואה, שפ"ע ותוש"ה והטמעה בתכנית.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים בחלקה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לשטח המצרני לציר רק"ל המסומן בנספח הבינוי כשטח לפיתוח נופי.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה ו' של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח המאפשרת התחברות המבנה לציר גולדה מאיר.</p>



4.2	מגורים ומסחר
י	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>2. תותר פירוק והרכבה מחדש של חלקי מבנה שונים וכן אבני החזיתות לפי דרישת המהנדס לצורך עמידה בחיזוק המבנה עפ"י תקן 413</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 ייוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
							1					125	608	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר		
350	(4)	(3)	(3)	(3)	10 (2)	34 (1)	33	56			981	2800	608	מגורים	מגורים ומסחר		
											20	110	608	מסחר	מגורים ומסחר		

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

גובה המבנה המצוין בטבלה זו מתייחס לגובה המבנה בביצוע תוספת על הבינוי הקיים, במידה ותבוצע הריסה ובניה מחדש יועלה מפלס הכניסה הנמצאת היום בקומת המרתף כך שיתחבר לפיתוח מכיוון רחוב גולדה מאיר וגובה המבנה יעודכן בהתאם ממפלס הכניסה החדש תוך הגבהת גובה קומת המסחר ל-4 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה פני הגג ממפלס קומת הקרקע, הכניסה הקיימת היא מקומת המרתף-3.02-, מעל לגובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג ומערכות..
- (2) בקומת הכניסה החלק האחורי של המבנה קבור ואינו בא במנין הקומות מעל הקרקע, מוצעות 10 קומות ע"י קומה חלקית מעל אזור זה בגג המבנה במפלס +29.88..
- (3) כמסומן בתשריט, מעבר לכך יותר בתת הקרקע מבנים ומעברים למערכות טכניות מעבר לקו בנין וכן מיקום חדר אשפה ככל שידרש..
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מתוקף התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.

6.2 היטל השבחה

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

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	
2	היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח לשטח המסומן בנספח הבינוי כשטח לפיתוח בקו נקודה בצבע כחול.
3	תנאי לטופס אכלוס	1. פיתוח השטח בפועל על פי העקרונות שבנספח הבינוי. 2. השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.