

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0905869

תוספת בניה עבור בית פרטי ברחוב מדבר סיני 38



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/05/2021

להפקיד את התכנית

13/12/2021

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

תיאור המקום:

התוכנית מוצעת בשכונת גבעת המבשר בירושלים, רחוב מדבר סיני 38.

שטח המגרש הינו 0.427 ד'.

הבניין הקיים מאושר עפ"י היתר מס' 1969/1096.0.

הבניין הקיים הינו בית פרטי בעל 2 קומות מגורים הבנויות בחצאי מפלסים + קומת שירות על קרקעית.

רקע תכנוני לתכנית:

במקום חלה תכנית 1424, הקובעת אזור מגורים ב מיוחד.

בשנת 1973 אושרה בקשה מס' 1969/1096.02 תוספת שטח עיקרי ליח"ד הקיימת ותוספת מרפסת.

בשנת 1977 אושרה בקשה מס' 1969/1096.03 לתוספת מפלס לחדר מגורים וסגירת מרפסת והפיכתו לשטח עיקרי.

תיאור הבניין המוצע:

התכנית מציעה הריסת חצאי הקומות ותכנון מפלסים שלמים.

התוכנית מסדירה ממ"ד ומעלית.

המגרש מפער על גובה עצום, פער של 5.5 מטר ממפלס ברחוב העליון למפלס הקרקע הטבעית של גינת הבית האחורי הקיים כיום,

ע"מ "לחבר" את שימוש הגינה עם קומות המגורים מוצעת הגבהת הגינה למפלס 3- קומת חדרי השינה. כיום הגינה מונגשת לקומת השירות, כך שאינה משרתת את הבית באופן מושכל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה עבור בית פרטי ברחוב מדבר סיני 38	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	101-0905869	
	0.427 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	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	
	לא	
	לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221850
קואורדינאטה Y	634470

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב מדבר סיני, שכונת גבעת המבתר, ירושלים.

### 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	מדבר סיני	38	

שכונה גבעת המבתר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	מוסדר	חלק	67	

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 25



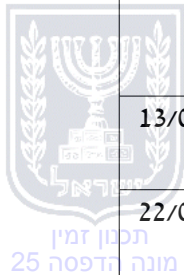
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1424	החלפה	תכנית זו מחליפה את תוכנית מס' 1424.	2227	1969	13/06/1976
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טורבן ילנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טורבן ילנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 01 25/11/2021	ברכה כהן	25/11/2021			מנחה	בינוי ופיתוח
לא		13: 59 21/11/2021	ברכה כהן	21/11/2021			מנחה	טבלת שטחים
לא		11: 04 30/09/2021	ברכה כהן	30/09/2021		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
	פרטי	נועה אברהם פריצקי			ירושלים	(1)		02-6714000		r@brachaco hen.co.il
	פרטי	ברכה ריבובסקי			ירושלים	(1)		02-6714000		r@brachaco hen.co.il
	פרטי	מייקל ריבובסקי			ירושלים	(1)		02-6714000		r@brachaco hen.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מדבר סיני.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	טורבן ילנה	122003		ירושלים	שטרן אברהם		02-6520984		yelena@gmai l.com
	מודד	טאופיק גבארה	991		ירושלים	(1)		054-2207206		zd5838502@g mail.com
עורך משני	הנדסאי	ברכה כהן	79073		ירושלים	(2)		02-6714000		r@brachacoh en.co.il



(1) כתובת : בית חנינה.

(2) כתובת : יפו 216.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 בניה עבור בית פרטי ברחוב מדבר סיני 38 שכונת גבעת המבשר, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:  
מאזור מגורים ב' מיוחד לאזור מגורים א'.
2. קביעת בנוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:  
א. קביעת בנוי לתוספת קומה עבור יח"ד קיימת בהתאם לנספח הבנוי.  
3. קביעת קווי בניין כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח בהתאם לנספח הבנוי.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
6. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

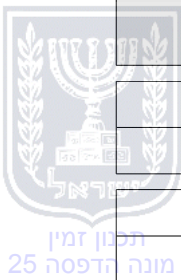
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב מיוחד	427	100
סה"כ	427	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	426.74	100
סה"כ	426.74	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: תותר תוספת ממ"ד במפלס -5.75. תוספת שטח עיקרי במפלס -3.00 - הריסת מפלס -1.50 ובנית השטח במפלס -3.00 תוספת שטח עיקרי במפלס +0.00 הריסת מפלס +1.35 ובנית השטח במפלס +0.00 וכן תוספת קומה חדשה במפלס +3.60 לשם הרחבת הבית הפרטי הקיים. בהתאם למפורט בנספח הבנוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.	
הריסות ופינויים	ב
השטחים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם מביניהם.	
סטיה ניכרת	ג
1. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 ייחשב כסטייה ניכרת. 4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה במפלסי הקומות והחצר תהא סטייה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	ד
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון וסיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
פיתוח סביבתי	ה
1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף שפע בעיריית ירושלים. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה. 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	

4.1	מגורים א'
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>3. תאום התשתיות 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 סולאריים), 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 עכל ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. חיזוק מבנים:</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
19.02	(2)	(2)	(2)	(2)	2	7.7	1	30	408	69	(1) 118	0	(1) 202	427	מדבר סיני 38	1	מגורים א'	מגורים א'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד שטח עיקרי מתת הקרקע אל מעל הקרקע או להפך..
- (2) כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

### ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. לצורך זה יש לפעול האמצעיים הטכנולוגיים כפי שייקבעו ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי תהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל ע"י מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יוזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.3

### פסולת בניין

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הינף אחד.

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה