

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0930537

הרחבת יח"ד קיימת ברח' מדבר סיני 86 ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בבנין קיים ברח' מדבר סיני 86 מבוקש שימוש לשטח עיקרי בקומת מרתף חלל קיים עבור הרחבת יח"ד בקומה שמעליה. וכן הרחבת סלון בדירה הקיימת (הכשרה) תוספת בניה .  
החלקה עצמה הינה גדולה ומורכבת מ - 2 בניינים נפרדים בניין אחד גדול שכתובתו היא ששת הימים 6 והוא בנין בעל 3 כניסות וכן הבנין המוצע בעל כניסה אחת בלבד ובו מבוקשת תוספת מתחת לדירה בודדת השכנים הסמוכים לא היו מעוניינים לתוספת בבניה כנ"ל.  
קיימים 2 היתרים מקורים לבנין הנ"ל: 69/453 ו- 10/547  
על חלקה זו מקודם הליך של תמ"א 38/1 חיזוק מבנה ומספ' 19/112.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד קיימת ברח' מדבר סיני 86 ירושלים.

ומספר התכנית

101-0930537

מספר התכנית

3.968 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
221888	קואורדינאטה X
634363	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

בשכונת רמת אשכול 86 רח' גובל לששת הימים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

### שכונה

בשכונת רמת אשכול רח' מדבר סיני 86

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30246	מוסדר	חלק	3	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/1971	2126	1736	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1442/א ממשיכות לחול.	שינוי	א /1442
16/07/1959	1587	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מתאר/ 62 ממשיכות לחול.	שינוי	מתאר/ 62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק רוזנבלו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק רוזנבלו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 01 02/11/2021	אברהם ארנסטר	02/11/2021		1: 500	מנחה	מצב מאושר
לא		11: 19 09/11/2021	יצחק רוזנבלו	09/11/2021		1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח

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**

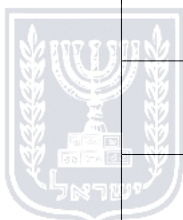
**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה יונה הרטמן			ירושלים	מדבר סיני	86	02-5818634		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה יונה הרטמן			ירושלים	(1)	86	02-5818634		
בעלים		בנימין מיכאל חדאד			ירושלים	מדבר סיני (2)	86	02-5818634		
בעלים		אסתר חובלני			ירושלים	מדבר סיני	86	02-5818634		
בעלים		גבריאל לבי קנטון חסידנאן			ירושלים	(1)	86	02-5818634		
בעלים		פיי לוי			ירושלים	מדבר סיני	86	02-5818634		
בעלים		יחיאל מאיר פרנקל			ירושלים	(2)	86	02-5818634		
בעלים		בנימין שרפי			ירושלים	מדבר סיני	86	02-5818634		



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ארתורו רובינשטיין			ירושלים	(2)	86	02-5818634		

(1) כתובת : מדבר סיני 86.

(2) כתובת : מדבר סיני.

**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	יצחק רוזנבלו	23156		ירושלים	פישל אהרן	5	02-5818634		5818634@gmail.com
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	23322		ירושלים	(1)		02-5858538		ernstemed@netvision.net.il
מתכנן	מתכנן	יהודה שורצמן			ירושלים	(2)	28	02-5818634		5818634@gmail.com

(1) כתובת : חיים פזנר 23.

(2) כתובת : ישא ברכה 28.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה 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

הרחבת יח"ד קיימת ברח' מדבר סיני 86 ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 1

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות כניסה וא' של בנין 86, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה בהתאם

לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין בנין / גדר / מדרגות להריסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 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
חניה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1

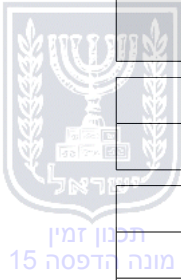
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	3,968	100
סה"כ	3,968	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,970.39	100
סה"כ	3,970.39	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנייה</b>
	<p>א. תותרנה תוספות בניה בבנין מס' 86 כמפורט להלן</p> <p>תותרנה תוספת בניה בקומת מרתף מפלס (-1.40), בקומת כניסה מפלס (+1.40), לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהן, בהתאם כמפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) עבור בנין מס' 86 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקוו בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבנין המרביים עבור בנין מס' 86 יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי עבור בנין מס' 86 יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין מס' 86 יהיה 8 יחידות דיור.</p> <p>מודגש 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.</p> <p>ו. סטייה ניכרת:</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 עבור בניין מס' 86 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו עבור בנין מס' 86 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית עבור בנין מס' 86 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)</p> <p>ז. עיצוב אדריכלי:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p> <p>העיצוב האדריכלי (מעקה סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל מבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שינתן.</p> <p>ח. הערה:</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית 1442א' לגבי בנין ברחוב ששת הימים מס' 6 ממשיכות לחול ללא כל שינוי.</p> <p>ט. הריסה:</p> <p>המדרגות והגדר המסומנים להריסה בצבע צהוב בתשריט ונספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>י. חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בתחום השטח המסומן בקווי שתי וערב.</p> <p>2. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>

4.1	מגורים א'
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>111. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות,, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. 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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית, בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים - תמ"א 38:</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן טופס אכלוס ואו כל תעודת גמר אחרת יהא נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתחום תא שטח מס' 1.</p> <p>6 5 תנאי למתן היתר בניה ואו/ טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א' (רישום הערת אזהרה) 4.1.2 א' (הריסה)</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- ימני (2)	צידי- שמאלי (2)	מתחת לכניסה הקובעת (1) 2	מעל הכניסה הקובעת (1) 4	8	939.58	67.58	116		756	3968	מדבר סיני 86 בנין 1	1	מגורים א'	מגורים א'
				(3)	(3)	(3) 24	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	3968	ששת הימים 6 בנין 2	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) בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- (2) בהתאם למסומן בתשריט התכנית.
- (3) בהתאם למאושר בתכנית 1442.א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע ע"כ לרשות העתיקות ולא לנמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

1

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים

7.2

מימוש התכנית

לא רלוונטי.