

102082

תכנית מס' 13912

מבא"ת 2006
משרד הפנים
לשכת התכנון והבניה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

6.12.2009

נוקבל

ת"ק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13912

שם תוכנית: הרחבת שתי יח"ד, מדבר סיני 6, גבעת המבשר ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>26.11.09</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>26.11.09</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>תאריך</p>
--	--------------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מבוקשת תוספת להרחבת שתי יח"ד קיימות, בבית דו משפחתי.
הבנייה כבר קיימת בפועל והתכנית באה להכשיר את עבירות הבנייה;הנ"ל.
מגיש התכנית הוא מר אלי איתן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבת שתי יח"ד, מדבר סיני 6, ירושלים.
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	13912
1.2	שטח התוכנית	0.708
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • מספר מהדורה בשלב 1 • תאריך עדכון המהדורה 28.11.2012 • סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מתוזזת
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא אחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	222,150
		קואורדינטה Y	634,525
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, רחוב מדבר סיני 6.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	גבעת המבתר
		רחוב	מדבר סיני
		מספר בית	6

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	51	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט. שנה לועזית: 16.7.59
1424	• ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 1424.		שנה עברית: ג' בסיון תשל"ח שנה לועזית: 8.6.78
ב/5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מסי 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו' בשבת תשי"ע. שנה לועזית: 21.01.2010
מק/5022/א	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מסי מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן התשנ"ו. שנה לועזית: 22.03.1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גדעון יגר שמולליק יהושע	נובמבר 2012	לא רלבנטי	14		לא רלבנטי	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	גדעון יגר שמולליק יהושע	נובמבר 2012	1	לא רלבנטי		1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	גדעון יגר שמולליק יהושע	נובמבר 2012	1	לא רלבנטי		1:100	• מחייב חלקית *	תכנית בניין ופיתוח (נספח מסי' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין ענמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין ענמם תגברנה ההוראות על התשיטים.

* נספח הבינוי מחייב לגבי : גובה המבנה, מסי' יח"ד, מסי' קומות, קווי בניין.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוי'/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-4670722		מדרך סיני 6 (ירושלים)				067904284	אלי איתן	

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			050-4670722				067904284	אלי איתן		בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
eyeger@bezeqint.net	02-5819810	054-4216767	02-5814403	שמוען הצדיק 28 ירושלים 97762			07851	6827059	גדעון יגור	אדריכל	עורך ראשי
Shnulkyl@bezeqint.net	02-5326690	050-5758540	02-5326690	שמוען הצדיק 28 ירושלים 97762			22067	024286189	שמועליק יהושע	הנדסאי	עורך ראשי
normaneven@yahoo.com	151-50-5-301268	050-5301268	02-6763103	ת.ד. 11237 ירושלים 91112			760	303649586	שאל יורובסקי	מודד	מודד

28.11.2012

תבנית הוראות מעודכנת לילול 2009

עמוד 7 מתוך 14

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפר וש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת שתי יח"ד קיימות, בקומת מרתף, בבית זו משפחתי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים א'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת המרתף, לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות.
- 2.2.3 קביעת קווי בנין לבנייה.
- 2.2.4 קביעת השימושים בשטח למגורים.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת הרחבות הבנייה.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין הריסת מבנים.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.9 קביעת סך שטחים בתחום התכנית ל- 613.04 מ"ר מתוכם 541.91 מ"ר עיקרי ו- 71.13 מ"ר שירות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.708
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ תכנית מספר 71/970		541.91	+144.76	345.89	מ"ר	מגורים
		2	0	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	קרקע	1	מגורים א'	
1	1			

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100%	מגורים א'	708	מגורים 5 מיוחד
100%	סה"כ	708	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	בינוי
ב.	תנאים למתן היתרי בניה
ג.	חומרי בנייה
ד.	חניה
ה.	קווי בניין
ו.	זכויות בניה
ז.	מבנים להריסה
ח.	קולטי שמש על הגג
ט.	תמ"א 38 חיזוק מבנים
1.	תותר הרחבת שתי יח"ד בקומת המרתף כמסומן בנספח מס' 1.
1.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2.	הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
	העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה.
	ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם.
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 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 סלולאריים), 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 ייקבע על ידי הרשות המקומית.
	ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
1.	מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2.	החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
	קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה עילית ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבנייה תת קרקעית.
	זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
	המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
א.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב.	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים לגג הבנין.
1.	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת,

<p>בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>		
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה, שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	הריסות ופינויים	י.
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה : שימור העצים, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיף 3.</p> <p>2. כל עבודת חפירה או שינוי מפלס ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>3. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיונותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>4. שימור העצים הינו תנאי מחייב וכל פגיעה בהם תחשב סטייה ניכרת.</p>	עצים לשימור	יא.
<p>יוותרו 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.</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>	תמ"א 34 – חלחול מי נגר עילי	יב.
<p>א. גובה הבנייה המירבי המצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ב. מס' יח"ד מירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ד. המבנים המסומנים להריסה, יהרסו כתנאי למתן היתר בנייה וכאמור בסעיף 4.1.2 ז' לעיל. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>	סטייה ניכרת	יג.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	ציד-ציד-שפאל	ציד-נמני	קדמי	מספר קומות		* גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מורש/מזער/מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל מפלס לכניסה הקובעת עיקרי				שרות	עיקרי
				1	2	6.30	29.60%	2.82	2	86.58%	613.04	71.13	143.77	-	398.14	708	1	מגורים א

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
* גובה המבנה לא כולל מעקה תקני.

28.11.2012

תכנית חור'אות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 פסולת בנין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

7.2 זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 28.11.2012	חתימה:	שם: אלי איתן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 28.11.2102	חתימה:	שם: גדעון יגר	עורך התוכנית
תאריך: 28.11.2012	חתימה:	שם: שמוליק יהושע	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	



יהושע שמוליק
אדריכלות ועיצוב פנים
מ.ר. 2067

תאריך:	חתימה:	שם: ל.ר.	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 28.11.2012	חתימה:	שם: ליפשיץ פעשה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 28.11.2012	חתימה:	שם: אלי איתן	
מספר תאגיד:		תאגיד:	