

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 12206 ב'

שם תוכנית: תוספת בניה, ששת הימים 21, גבעת המבחר 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>22.12.12</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>ענת גילור</u>                      יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מציעה תוספות בנייה לבית מגורים, הנמצא ברח' ששת הימים מס' 21, בשכונת גבעת המבטר, ירושלים.  
 תאור המבנה: בית מגורים דו-משפחתי בן שלוש קומות: שתי קומות מגורים (קומת כניסה וקומה א') וקומת קרקע ותחתונה, המשמשת כקומת שרות ובה נמצאים מקלטים, מחסנים, חדרי הסקה וחדרי כביסה, וחלק מקורה פתוח.  
 התכנית התקפה במגרש היא תכנית מס' 1420.

מהות הבקשה כוללת הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בבניין על-ידי תוספות בנייה ובאמצעות הפיכת שטחי שירות קיימים לשטחים עיקריים:  
 א. הפיכתה של קומת הקרקע התחתונה משטח שירות לקומת מגורים נוספת, מלבד המקלטים הקיימים, אשר ישארו בשימוש. לצורך הרחבת 2 יח"ד הקיימות.

מספר תיקי בנייה : 02/0361, 70 / 548

מספר תיק בניה 70/548  
 אין הליכים משפטיים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם  
ברשומותתוספת בניה, ששת הימים 21, גבעת המבתר  
ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

'12206

מספר התוכנית

755 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

26.12.2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	634,520
		קואורדינטה Y	221,760
1.5.2	תיאור מקום	גבעת המבתר צפון ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	גבעת המבתר
		רחוב	ששת הימים
		מספר בית	21

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	• מוסדר	• חלק מהגוש	21	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית מתאר לירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 62 (תכנית מתאר לירושלים).	687	16.07.1959
1420	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית 1420.	1460	27.06.1968
1424	ביטול	תכנית זו מבטלת בתכנית 1424.	1499	16.01.1696
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעלית חיצונית בבניין קיים. הוראות תכנית בניית מעלית בבניין קיים תחולנה על תכנית זו.	4393	22.03.1996
5166ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	21.01.2010

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדרי' ענבר אלי	12.06.2012	1	ל.ר.	ל.ר.	1:100	מחייב חלקית	נספח
	וועדה מחוזית	אדרי' ענבר אלי	12.06.2012	ל.ר.	15	ל.ר.	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי' ענבר אלי	12.06.2012	1	ל.ר.	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנהלים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

\* מחייב לעניין: גובה הבנין, מס' יחיד, קווי בניין, והדרישות.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית 1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	תאריך	גוש/ חלקה(י)

יום במועל 1.8.2

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	תאריך	דוא"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	תאריך	דוא"ר

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	תאריך	דוא"ר

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש 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 שטחי מגורים בקומת קרקע דו משפחתי קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שנוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
- ב. קביעת בינוי לסגירת קומת עמודים קיימת. לשם הפיכת שטחי שרות קיימים לשטחים עיקריים, לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בבית דו משפחתי.
- ג. קביעת בינוי לקירוי הכניסות ל-2 היחידות במפלס 0.00 +/-.
- ד. קביעת שטחי בניה בהיקף של-583.56 מ"ר מתוכם 537.97 מ"ר עקרי ו-45.59 מ"ר שטחי שרות.
- ה. קביעת שלבי ביצוע. למימוש התכנית.
- ו. קביעת הוראות בגין הריסת מרפסת, מבנה, שער.
- ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
70 / 548 02/0361		537.97	+158.19	379.78	מ"ר	מגורים
		2 יח"ד	-	2 יח"ד	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 כמופים	תאי שטח	הריסה	יעוד
עצים להעתקה, ולשימור	01	01	מגורים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או היסמון 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
755	מגורים	755	מגורים
100%		100%	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים א'	א.
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
הוראות בנין	א.
<p>(1) יותרו הבנויים הבאים בשטח:</p> <p>א. סגירת קומת עמודים בקומת קרקע תחתונה והסבת שטחי שרות קיימים לשטחים עיקריים, לשם הרחבת יחיד הקיימות.</p> <p>ב. קירוי הכניסות לבתים במפלס <math>\pm 0.00</math>.</p>	
פסולת בנין	ב.
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.</p>	
עיצוב אדריכלי	ג.
<p>(1) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול של האבן בבנין הקיים.</p> <p>הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
תנאים להיתר בנייה.	ד.
<p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>(2) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון.</p> <p>(3) הגשת תכנית פיתוח שטח של המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו:</p> <p>קביעת דרכי ביצוע של על עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) 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 הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות</p>	
חנייה	ה.
<p>החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות המוצע במסמכי התכנית, כפי שמסומן בנספח מס' 1.</p>	
עתיקות	ו.
<p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
קולטי שמש	ז.
<p>(1) קולטים לזודי שמש יוצבו על הגג כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>(2) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	

<p>1. העצים מסוג עצי זית, ברוש, ואורן שבתחום המגרש, המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>2. העץ המסומן בתשריט ובנספח ס' 1 בצבע חול מיועד להעתקה ויועתק על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	<p>עצים לשימור/העתקה</p>	<p>ח.</p>
<p>א. גובה הבניין, ומספר הקומות המירביים כמצויין בנספח מס' הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטייה מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. לא תותר כל תוספת יח"ד בגין הבניה המוצעת בתכנית זו, וכל תוספת של יח"ד, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה היא הריסת של כל עבירות הבניה המצויות בתשריט והנספח, והמסומנות בצהוב בתכנית זו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>סטייה ניכרת</p>	<p>ט.</p>
<p>א. ייותרו 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 וחלוקים</p>	<p>מי נגר</p>	<p>י.</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>היטל השבחה</p>	<p>יא.</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 תו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(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).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת</p>	<p>תמ"א 38</p>	<p>יב.</p>

<p>השמוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הריסת הבניה המסומנים בתשריט, ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו ע"י בעלי הזכויות.</p>		
<p>א. תנאי למתן היתר בניה הריסת הבניה המסומנים בתשריט, ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו ע"י בעלי זכויות.</p>	מבנה להריסה	י.ג.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מעל מפלס לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			יעד מגורים א'
		עיקרי	שדרות	שטחי בניה	סה"כ			מתחת לכניסה הקובעת	שדרות	עיקרי	שדרות	עיקרי	
21	755	387.33	-	581.85	77.06%	2	+6.90	2	1	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	מגורים א'

הערה לטבלה :

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנוי המריבויים בתכנית זו. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים)התשנ"ב-1992.

10.12.2012

תבנית הוראות מעודכנת למרץ 2009

עמוד 13 מתוך 15

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תתותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אשור התכנית

**8. חתימות**

תאריך: 19/12/12	חתימה: <i>Beatrik Keszede</i>	שם: רוזייל ביאטריס	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 23/12/12	חתימה: <i>ענבר אלי</i> אדריכל מ.ת. 73487	שם: אלי ענבר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ידידה דוידאן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 19/12/12	חתימה: <i>Beatrik Keszede</i>	שם: רוזייל ביאטריס	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מדינת ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 19/12/12	חתימה: <i>Beatrik Keszede</i>	שם: רוזייל ביאטריס	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: משה לוי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	