

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

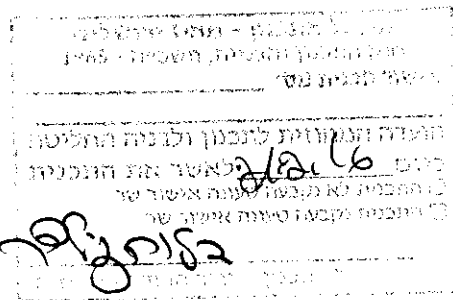
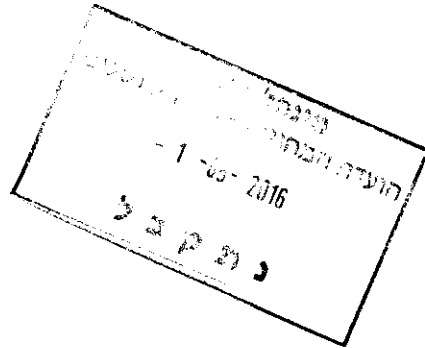
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0184903

הרחבת בניה ברח' מדבר סיני 69, גבעת המבטר, ירושלים

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית להרחבת בניה למגורים ברחוב מדבר סיני 69, גבעת המבטר ירושלים- גוש 30657 חלקה 92. הכל לשם הרחבת יחיד קיימת, ללא שינוי במספר יחידות הדיור. התוספת תבצע תוך שמירה על אופי הבניין המאושר בהיתר 2006/0153.02. הבניה הינה על רכוש פרטי. רקע סטטוטורי: התכנית החלה על המגרש היא תכנית מתאר 1424. המבקש היינו בעל הקרקע בשלמותה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת בניה ברח' מדבר סיני 69, גבעת המבטר, ירושלים

מספר התכנית 101-0184903

1.2 שטח התכנית 0.461 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ך

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 222040

קואורדינאטה Y 634270

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת גבעת המבטר

בעיקול הדרומי של רח' מדבר סיני לפני החיבור עם רח' ששת הימים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	69	מדבר סיני	ירושלים

שכונה גבעת המבטר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	לא מוסדר	חלק	92	

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

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/06/1976	1969	2227	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 1424.	ביטול	1424 ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראת תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62	ביטול	62 ✓

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שרון כהן - שנצר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			שרון כהן - שנצר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 100	1	19/07/2015	שרון כהן - שנצר		19/07/2015	מחייב לעניין קווי בנין, גובה, מס' קומות ומס' יח"ד.	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		21/09/2014	שרון כהן - שנצר		21/09/2014	גליון: 1	לא

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	שמואל נחם			ירושלים	מדבר סיני	69	08-9790456	02-5905585	nachams@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל נחם			ירושלים	מדבר סיני	69	08-9790456	08-5905585	nachams@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	חנה נחם			ירושלים	מדבר סיני	69	08-9790456	02-5905585	nachams@gmail.com
חוכר	שמואל נחם			ירושלים	מדבר סיני	69	08-9790456	02-5905585	nachams@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שרון כהן - שנצר		שרון כהן שנצר אדריכלות ובינוי	מבשרת ציון	גלבע	43	0509091776		s.cohenshanz cr@gmail.co m
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190		aadir@013.ne t
מודד	מודד	מיכאל שורץ	1048		ראשון לציון	הפלמ"ח (2)	12	03-6395952	03-6395952	mshv@mshv. net

(1) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.

(2) כתובת: דירה 16/35 רובע הסיטי.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

קביעת תוספת בינוי עבור שימוש למגורים במבנה קיים ברחוב מדבר סיני 69 ללא תוספת יחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
  - קביעת השימושים בשטח למגורים.
  - קביעת שטחי הבניה ל- 472.15 מ"ר. מתוכם: 416.73 מ"ר שטח עיקרי ו- 55.42 מ"ר שטחי שירות.
  - תוספת בינוי עבור שימוש למגורים במפלס קומת המרתף והקומה הראשונה.
  - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
  - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.461
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	266.67	+150.06	416.73		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוה עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 5 מיוחד	461	100
סה"כ	461	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	462.27	100
סה"כ	462.27	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי והפיתוח (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: קווי הבנין, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי ומס' יח"ד.                  2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.                  2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ג	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  ב. מס' הקומות כמצויין בתשריט הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  ג. קווי הבנין כמצויין בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  ד. מס' יח"ד כמצויין בתכנית הינו מחייב וכל הגדלה שלהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ב'
ח	<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 יכול לבין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/38</b></p> <p>היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"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>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח יהיה הפקדת ערבות במח' גננות כפי שייקבע לעת היתר בניה עבור שימור העצים הכל באחריות היזם.</p> <p>3. תנאי לאישור התכנית למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט ע"י אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מח' הגננות.</p> <p>4. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשה במרחק העולה על 3 מטר מהיקפי גזעי העצים.</p> <p>5. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות</p>

<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי קבוצה						גודל מגרש כללי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	102.42	472.15	55.42	137.72	0	279.01	461	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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

**הערה ברמת הטבלה:**

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.  
מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצויין בנספח מס' 1.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) מתחת למפלס המרתף- מפלס חניה מצומצם הכולל מדרגות גישה לחניה מאושרת בהיתר וחניה נוספת מוצעת. ראה נספח מס' 1.
- (2) על פי המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**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**

זמן לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	סוג:	שם: שמואל נחם שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
חתימה: <i>PM Skane</i>			
תאריך:	סוג:	שם: שמואל נחם שם ומספר תאגיד:	יזם
חתימה: <i>PM Skane</i>			
תאריך:	סוג: חוכר	שם: חנה נחם שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
חתימה: <i>PM Skane</i>			
תאריך:	סוג: חוכר	שם: שמואל נחם שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
חתימה: <i>PM Skane</i>			
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: שרון כהן - שנצר שם ומספר תאגיד: שרון כהן שנצר אדריכלות ובינוי	עורך התכנית
חתימה: <i>שרון כהן שנצר</i> 112911 מבנה כלית-מ.ד. 050-9091776 050-9091776			