

1000342391-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

תכנית מס' 101-0281832

תוספת קומה לבנין קיים, רחוב מדבר סיני 26 ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
26-12-2016  
נ ת ק ב ל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 27/12/16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0281832, שם תכנית : תוספת קומה לבנין קיים, רחוב מדבר סיני 26, ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

- בתכנית זו מוצעת קומה נוספת להרחבת יח"ד הקיימת וללא תוספת יח"ד, בסה"כ הבנין יהיה בן 2 קומות מפלס הרחוב וקומה אחת מתחת מפלס הרחוב, כמו"כ מוצעת להכשרה חלק ממרפסת קיימת בקומה א'.

שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדרי'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

תוספת קומה לבנין קיים, רחוב מדבר סיני 26 ירושלים

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0281832 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.351 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

לפי סעיף בחוק

לייר

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221890 קואורדינאטה X

634545 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' מדבר סיני לרח' ששת הימים

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	26	

שכונה גבעת המבחר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	לא מוסדר	חלק	61	

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
11731	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 11731	5728	216	24/10/2007
1424	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית מס' 1424	2227	1969	13/06/1976
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022, הוראות תכנית 5022 (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



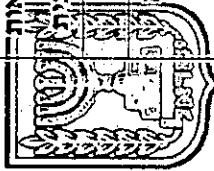
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

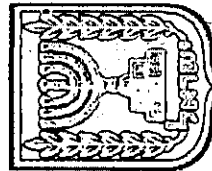
## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	מחייב לענין מסי יח"ד, קוי בנין, גובה הבנין, מסי קומות והריסה	06/12/2016	אוריה שוחט	06/12/2016	1	1:100	מחייב חלקית	תפיס תשריט מצב מוצע
לא		06/10/2016	אוריה שוחט	06/10/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תקנון זמין  
מונה הדפסה 17

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים



תקנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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	אברהם גוטסמן			ירושלים	מדבר סיני	26	02-5327562	02-5327562	

### 1.8.2 יזם

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-6208300	02-6208300	
בעלים	אברהם גוטסמן			ירושלים	מדבר סיני	26	02-5327562	02-5327562	
בעלים	אלעזר נחמיה אליקים			ירושלים	מדבר סיני	26	02-5327562	02-5327562	
בעלים	ישראל בורשטיין			ירושלים	מדבר סיני	26	02-5327562	02-5327562	

### 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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	ciim@enativ.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 קומה עבור הרחבת יח"ד ותוספות בחזיתות הבנין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבה.
- קביעת קווי בנין חדשים.
- הגדלת מסי הקומות מקומה אחת מעל מפלס הכניסה ל-2 קומות מעל מפלס הכניסה.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין תוספות קיימות להריסה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.351

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	297		+98.75	198.25	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	351	100
סה"כ	351	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	346.83	100
סה"כ	346.83	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א	הוראות בינוי	<p>1. תותר תוספת קומה להרחבת יח"ד קיימת, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. תותרנה תוספות בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד קיימת, בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ב	עיצוב אדריכלי	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. מעקה הגג יהיה מחומר שקוף.</p>
ג	קווי בנין	<p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום כהה לקו בנין רגיל ושני קוים ונקודה בצבע אדום בהיר לקו בנין תחתיתת קרקעי.</p>
ד	חניה	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ה	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין.</p>
ו	שמירה על עצים בוגרים	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. במהלך העבודה אין להתקרב למרחק של 3 מטרים ממרכז העצים המסומנים.</p> <p>4. בשלב מתן היתר בניה יש להגיש סקר עצים למחלקת גננות.</p> <p>5. תנאי למתן טופס 4 - הסדרת השטחים הציבוריים סביב הפרויקט.</p>
ז	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

4.1	מגורים ב'
	<p>1. הגדרות, המדרגות וסגירת המרפסות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יחרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ח	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבנין הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. גובה הבניה +6.65 (לא כולל מעקה תיקני) כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ט	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
י	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יא	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>
יג	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, 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 ישראל 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 מכוח, תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד 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 לייעודו החדש של המבנה.</p>



תכנון זמין  
מונה זדפסה 17



תכנון זמין  
מונה זדפסה 17



תכנון זמין  
מונה זדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



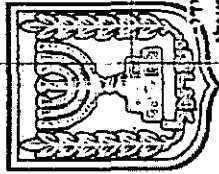
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



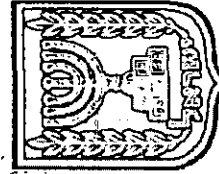
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתמ שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ה)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת				
(2)	1			1	47	105.1	46	99	26	198	351	1		
	2			3			369							
		(1) 6.65												



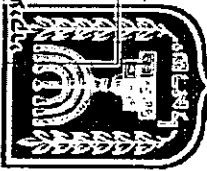
צדדי  
שמאלי וימני  
מ"ה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

מדידות-בנייה לשטח העסקי (מ"ר)	קדמי	קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	(2)	אחורי (2)			
43		1			מגורים ב'



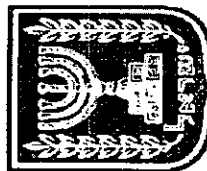
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה זה הינו מפלס ריצפת הגג, מעל גובה זה יותר מעקה תיקוני בלבד.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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 משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מגיש התכנית	שם:	אברהם גוטסמן	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			

בעל עניין בקרקע	שם:		סוג:	בבעלות מדינה	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:			

בעל עניין בקרקע	שם:	אברהם גוטסמן	סוג:	בעלים	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			

בעל עניין בקרקע	שם:	אלעזר נחמיה אליקים	סוג:	בעלים	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

בעל עניין בקרקע	שם:	ישראל בורשטיין	סוג:	בעלים	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			

עורך התכנית	שם:	אוריה שוחט	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	מ.ר. 00101729		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17