

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0155143

תוספת קומות ברח' מדבר סיני - גבעת המבתר



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

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

תכנית בנין עיר נקודתית המבקשת להגדיל את אחוזי הבניה במגרש הנדון ולהגדיל את מספר יחידות הדיור מ-1 ל-2 יח"ד, במגרש הנ"ל מאושרת תב"ע 3922 המאפשרת יח"ד נוספת למגרש.

מגרש 182 הינו מגרש הצמוד למגרש 183 והמבנים משותפים בקיר. במגרש הצמוד נבנתה לפני כ- 15 שנה תוספת בניה הזוהה למוצעת, עובדה אשר יוצרת סימטריה בחזית הבניין ומשלימה אותה.

מגיש התכנית הינו בעל הקרקע .



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ברח' מדבר סיני - גבעת המבטר	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0155143	מספר התכנית	
0.386 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222200

קואורדינאטה Y 634525

ירושלים, שכונה: גבעת המבטר,

רחוב: מדבר סיני, מס': 4.

1.5.2 תיאור מקום

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	4	

גבעת המבטר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	מוסדר	חלק	182	

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

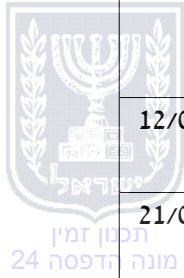
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
12/01/1995	1180	4274	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3922.	החלפה	3922
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אופירה קאפח נווה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אופירה קאפח נווה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' הקומות, גובה ומספר יח"ד - חתום להפקדה-חתום להפקדה	26/09/2017	אופירה קאפח נווה	18/07/2013		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	חתום להפקדה-חתום להפקדה	15/02/2016	אופירה קאפח נווה	03/06/2013	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 רבינוביץ			ירושלים	מדבר סיני		054-3451558	054-3451558	

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 רבינוביץ			ירושלים	מדבר סיני		054-3976229	054-3976229	
בעלים		יהודית שטיינברגר			ירושלים	מדבר סיני		054-3451558	054-3451558	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417		ירושלים	יפו	97	02-5338117		gidron- a@bezeqint.n et
	עורך ראשי	אופירה קאפח נווה	36906		ירושלים	יפו	97	02-6240178		fdt@bezeqint .net



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הגדלת אחוזי הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
2. קביעת שטחי בניה .
3. קביעת מספר יח"ד.
4. הגדלת מספר הקומות .
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין מבנה, גדרות ומדרגות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
9. קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים א'	חניה
1	מגורים א'	להריסה
1	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	385.93	אזור מגורים 5 מיוחד
100	385.93	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	385.93	מגורים א'
100	385.93	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
לא תותר בניית מרפסת פתוחה לכיוונים מזרח ומערב אלא לכיוון החזית האחורית בלבד. בקומת המרתף תותר כניסה אחת בלבד ליחידת הדיור המאושרת במפלס זה.	
היטל השבחה	ב
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
הריסות ופינויים	ג
הבניין/חלק המבנה/הגדר/המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.	
סטיה ניכרת	ד
1. גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת. 3. מספר הקומות המרבי יהיה כמצוין בנספח הבינוי ובהוראות התכנית, מספר הקומות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 4. מספר יחידות הדיור ההמירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.	
פסולת בניין	ו
באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית.	
קווי בנין	ז
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	

4.1	מגורים א'
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בתוספת הבניה על גג הבנין הקיים תותר העתקתם של מערכות קולטי השמש והדודים הקיימים אל גג המבנה החדש.</p> <p>בגג השטוח יוצב קולט לדודי השמש תוך הבטחת הצנעתם הסבירה.</p> <p>תשמר גישה חופשית לכל הדיירים אף בגג.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל(למעט קוי מתח עליון)תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית לאישור מחלקת כבוי אש.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית לאישור מחלקת גננות.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת הפיקוח של עיריית ירושלים כי בתחום התכנית קיימות 2 יח"ד בלבד, וכי פתחי הכניסה המיותרים בקומת המרתף נאטמו ובמפלס זה קיים פתח כניסה אחד בלבד.</p> <p>ח. בחינה ואישור נושא החניה לרבות היטי תשתית ופיתוח בתחום התכנית וברחוב לאורך החזית הנוגעים לו ובהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר זה, כל זאת ע"י הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת שימור העצים המסומנים לשימור בתשריט ובנספח הבינוי.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"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>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת.י.413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413. ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 413(הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4.1	מגורים א'
	<p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38(נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים"עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 25%-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>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 6.39	(2) 5.18	(1) 2	36.27	95	368.3	10	126.15	10	222.15	386	1	מגורים א'	מגורים
(4)	(4)	1	2														



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	אחורי (4)			
		1	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי שרות ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

(2) צפיפות = מספר יח"ד לדונם..

(3) גובה רצפת הגג יהיה 6.39 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 807.32. מעל לגובה זה יותר מעקה תקני בלבד..

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	איסור בניה בשלבים.	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
2	מתן טופס 4 או תעודת גמר כלשהי.	אישור מחלקת גננות לביצוע הוראות סעיף 4.1 יא "שמירה על עצים בוגרים".

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24