

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0433649**

**הרחבות דיור לבנין קיים רח' מדבר סיני 30 ירושלים**

**ירושלים**

**מחוז**

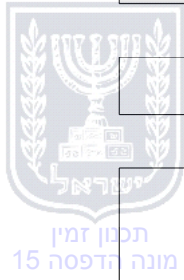
**ירושלים**

**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

מס' 101-0433649, שם תכנית : תוספת קומה לבנין קיים, רחוב מדבר סיני 30, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 63 בגוש 30657, רחוב מדבר סיני 30, שכונת גבעת המבטר, ירושלים, הבנין המקורי היה בן 2 קומות, קומה אחת מעל מפלס הרחוב וקומה נוספת מתחת למפלס הרחוב, בהיתר מס' 16/68 אושרה בהקלה קומה חלקית נוספת.

- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 1424, התכנית מפרטת את הבניה בשכונת גבעת המבטר וכוללת גם את הבנין נשוא תכנית זו.

- בתכנית זו מוצעת השלמת הקומה השלישית, המהווה קומה שניה מגובה מפלס הכביש, כן מוצע מדרגות יציאה לגג.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין הוא עפ"י היתר הבניה המקורי, ועפ"י היתר מס' 16/68 בו אושרה תוספת קומה חלקית הכוללת מגורים וחדר בטחון.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל וכוללת גם את הבניה המאושרת בהיתר 16/68, מוצע להכשרה קירוי החניה.

שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדריי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור לבנין קיים רח' מדבר סיני 30 ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0433649

מספר התכנית

0.409 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	221865
	קואורדינאטה Y	634535

### 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	30	

שכונה גבעת המבשר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30657	לא מוסדר	חלק	63	

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 15



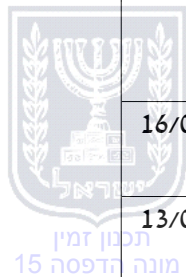
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 20 10/03/2019	אוריה שוחט	10/03/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		17: 35 22/01/2018	אוריה שוחט	22/01/2018	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	מרטין מנדלוביץ			ירושלים	מדבר סיני	30	054-4880911	054-4880911	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 והרחבת יח"ד קיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי בגובה 3 קומות.
- קביעת קוי בנין.
- הגדלת שטחי הבניה בתחום התכנית.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	409	100
סה"כ	409	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	412.9	100
סה"כ	412.9	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר השלמת קומה שלישית ויציאה לגג, בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>2. יותרו תוספות בניה בחזיתות הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>3. יותר קירווי שטוח של חניה מאושרת, בהתאם לנספח בינוי.</li> <li>4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</li> </ol>
ב	קווי בנין
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט.</li> <li>2. קו בנין עילי הינו עבור מרפסת מאושרת בהיתר.</li> <li>3. קו הבנין המסומן בצבע תכלת הינו עבור קירווי חניה מאושרת.</li> </ol>
ג	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</li> <li>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</li> <li>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</li> <li>6. תאום עם מחלקת כבאות ושפ"ע כתנאי למתן היתר בניה.</li> </ol>
ד	הוראות פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 ממפלס הרחוב.</li> </ol>
ה	קולטי שמש על הגג
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</li> <li>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</li> </ol>
ו	היטל השבחה
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</li> <li>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</li> </ol>
ז	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</li> </ol>
ח	סטיה ניכרת
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת</li> </ol>

4.1	מגורים ב'
	<p>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-002.</p>
ט	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>1. על פי 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>
י	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. 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>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</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. 2. השטחים חדורי 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 הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</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							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת (3) 1	מעל הכניסה הקובעת (2) 3	(1) 9.25	2	1	36	98	סה"כ שטחי בניה 399	שרות 36	עיקרי 0	שרות 56	עיקרי 307	409	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
30	(4)	(4)	1	מגורים	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותרו מדרגות יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי ומעקה תיקני.
- (2) מפלס ה-0.00 ממוקם מתחת לגובה פני הכביש.
- (3) מדובר בקומת מרתף למקלט ומחסן במפלס -2.50.
- (4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15