

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1035781

הרחבת יח"ד קיימות ברחוב מדבר סיני 23, גבעת המבתר, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
02/07/2023

לאשר את התוכנית  
13/07/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
13/03/2022

להפקיד את התכנית  
23/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 30657 חלקה 113 ברח' מדבר סיני 23 בשכונת גבעת המבטר, ירושלים. בתחום התכנית קיים מבנה מגורים, דו משפחתי בן 2 קומות וקומת מרתף, הנבנה בהיתר 1969/573 עפ"י תכנית 1424 המאושרת בחלקה, למבנה יצאו התרים נוספים.

התוכנית מציעה תוספת מקומות חניה, שינויים בפיתוח והרחבת יח"ד קיימות בקומת המרתף וביתר הקומות.



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

הרחבת יח"ד קיימות ברחוב מדבר סיני 23, גבעת המבטר, ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-1035781 מספר התכנית

0.773 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג 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

222013 קואורדינאטה X

634519 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גוש 30657 חלקה 113

מדבר סיני 23, גבעת המבטר, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	23	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	מוסדר	חלק	113	

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

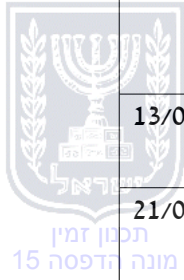
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/06/1976		1969	2227	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1424.	החלפה	1424
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. 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			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 39 03/10/2022	מרים לב	28/07/2022		1: 100	מנחה	הוראות בינוי
לא		12: 30 17/01/2022	ראובן אלסטר	19/08/2021		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	בינה מחלה גולדמן			ירושלים	מדבר סיני	23			kobi2244@g mail.com
	פרטי	יצחק חיים גולדמן			ירושלים	מדבר סיני	23			kobi2244@g mail.com
	פרטי	ראובן שוב (1)			ירושלים	מדבר סיני	23			kobi2244@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מס' דרכון ארה"ב 561845134.

**1.8.2 יזם**

**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	עמוס גדרון	66417	פרטי	שורש	האלון	71	073-7530930		lev@lev- arc.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
	מתכנן	מרים לב	42728		ירושלים	תכלת מרדכי	21	073-7530930		lev@lev- arc.co.il

## 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 בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
2. קביעת בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימות.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת שטחי בניה מרביים.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה, שלבים והתניות לביצוע.



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 א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	1

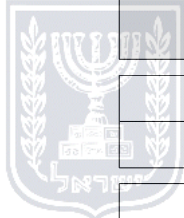
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	773	100
סה"כ	773	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	767.52	100
סה"כ	767.52	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>תותר הרחבת יח"ד בצורה שתשמור על נפחי בניוי התואמים לסביבה, יותר שימוש בגג קיים, לבריכה ולמרפסת גג.</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים במסמכי התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי המצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מס' יח"ד המצוינות במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>2. מעקה, סוג אבן וחלונות יהיו אחידים לכל המבנה.</p> <p>3. יש לשקם מדרכה, כביש וכל תשתית אחרת אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף שפע בעיריית ירושלים.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p>
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>3. תאום התשתיות 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)</p>

4.1	מגורים א'
	<p>תקשורת ( למעט מתקנים סלולאריים ) , צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע עכל ידי הרשות המקומית.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד שפ"ע גננות.</p>
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם אלא בתיאום מול מחלקת שפ"ע. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. למעט מקרים שבעל מקצוע יקבע שהעצים פגועים או גורמים מטרד לסביבה.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו לאחר קבלת אישור האגף שיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 20%-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקי נחל).</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				מתחת לכניסה הקובעת
68 (3)	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8 (1)	2	205	140	440	773	מגורים א'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

בחישוב השטחים בהיתר הבנייה יבוא במנין השטחים רק חלק הקיר שעוביו עד 0.25 מטר, החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר לא יבוא במנין השטח המותר לבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל מעקה וחדר יציאה לגג.
- (2) כמפורט בתשריט.
- (3) שטחי המרפסות כוללים מרפסות פתוחות, מקורות וסגורות..



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	תוספת בניה	תבוצע לכל יחידת דיור בנפרד

### 7.2 מימוש התכנית

כ- 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15