

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0569178

תוספת 2 יח"ד והרחבות דיור ברח' אלקבץ 3 גבעת שאול, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
11/02/2018

להפקיד את התכנית  
20/09/2018

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

מדובר בבניין מגורים קיים בחלקה הממוקמת בין רח' אלקבץ לרח' נג'ארה, על החלקה חלה תכנית מס' 12359 ומכוחה יצא היתר בניה שמספרו 12/909 מתאריך 2.3.14 למבנה מגורים קיים בן 6 קומות לכיוון רח' אלקבץ ו-5 קומות לכיוון נג'ארה מעל קומת חניות, 7 יח"ד מאושרות ומעון יום לקשיש מכח הפרשה לצרכי ציבור.

התכנית הנוכחית מציעה להגדיל את אחוזי הבניה ולשנות קווי בנין, יעוד קרקע ותוספת 2 יח"ד חדשות בחלל הקיים באגף האחורי עם איורור תקני. לצורך היח"ד החדשות מוצעות 2 חניות נוספות בקומת החניות, בכפוף לאישור אגף תושי"ה.

כמו"כ, התכנית מציעה הרחבת 2 דירות קיימות ותוספת מרפסות זיז.

שלוש כהן הינו יזם/מגיש התכנית ובעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 יח"ד והרחבות דיור ברח' אלקבץ 3 גבעת שאול,  
ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0569178 מספר התכנית

0.675 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	218235
	קואורדינאטה Y	633200

### 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	אלקבץ	3	

שכונה גבעת שאול

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30160	מוסדר	חלק	29	

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/02/2012	2489	6374	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12359 ממשיכות לחול.	החלפה	12359
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	02/09/2018	מירי שמואלי	05/09/2018	נספח הבינוי מחייב לעניין גובה, מס' קומות וקוי בניין.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/08/2017	יורם אלישיב	29/08/2017		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	שלום כהן			ירושלים	אלקבץ	3	050-3334332	02-5862404	shmoeli2@ neto.net.il

**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	אילן אפרת	8176	פרטי	ירושלים	הרב פטאל	7	02-5714288	02-5862404	yaelsh18@g mail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net
עורך משנה	הנדסאי	מירי שמואלי	40617		ירושלים	הרב פטאל	7	02-5714288	02-5862404	shmoeli2@ne to.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 יח"ד בחלל קיים והרחבות דיור ומרפסות לבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינויי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
- הגדלת מס' יח"ד מ-7 יח"ד קיימות ל-9 יח"ד.
- קביעת בינוי לשם הרחבות דיור.
- קביעת בינוי בגובה של 6 ו-7 קומות.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- קביעת קווי בניה לתוספת הבניה כאמור.
- קביעת שלבים לביצוע.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	20, 10
מגורים ג'	001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	001
קו בנין עילי	מגורים ג'	001
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	001



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3.2 טבלת שטחים



### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
10.35	69.87	דרך מאושרת
89.65	605.18	מגורים ב
<b>100</b>	<b>675.05</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.35	69.87	דרך מאושרת
89.65	605.18	מגורים ג'
<b>100</b>	<b>675.04</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



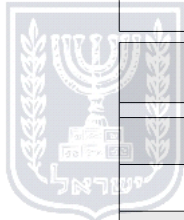
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים ושטח ציבורי בנוי קיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> מרפסות- שטחי מרפסות מקורות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת מרפסות בטבלה 5, לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. לא תותר סגירת מרפסות.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. יותר שימוש במתקני חניה אוטומטים בהתאם לדגם הרלוונטי ובתנאי שמתקני החניה יהיו בלתי תלויים, כך שניתן להוציא את כלי הרכב בנפרד. 1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה ע"י מהנדס תנועה רשוי בלבד. 2. תכנית חניה תכלול בין היתר: טבלת מאזן חניה, תנוחת רכב התכנון המוצע על גבי משטח נייד, מיקום עמודים/קירות, מידות משטח החניה, חתך לאורך המתקן כולל מידות גובה וכד' בהתאם להנחיות למתקנים מכניים. 3. יש לבדוק את האפשרות לידע את הקונה הפוטנציאלי שהחניה הצמודה ליחידת הדיור מוגבלת מבחינת המידות. (הערת אזהרה) 4. מפני שמתקן החניה המוצע מגביל את גובה רכבים החונים, נדרש להגיש הצהרה של מהנדס תנועה רשוי על כך שהמתקן עונה לכל דרישות החוק והנחיות להסדרת מקומות חניה במתקנים.
<b>ג</b>	<b>הריסות ופינויים</b> חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b> 1. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
<b>ה</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. עיצוב הרחבת המרפסות הקיימות יעשה כדוגמת עיצוב המרפסות הקיימות ובאותו סוג של חומרים ומעקות.

4.1	מגורים ג'
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>1. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד.</p> <p>3. קו הבניין בצבע תכלת הינו המשך לבינוי המוצע בתת הקרקע, במפלסים +0.00, +3.50.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות רדיו וכדומה.</p> <p>כמו"כ תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. אישור מהנדס לחפירה מתחת לשטח הבנוי הקיים.</p> <p>2. אישור מחלקת תברואה לתכנון מתקני האשפה.</p> <p>3. רישום תצ"ר על חלקי הדרך המאושרת מצד מזרח ומערב.</p> <p>4. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>5. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>6. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 סלולאריים), 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 על ידי הרשות.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>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>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, ככל הניתן, זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשצי"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה ובמגמה לאפשר</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
	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).
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	24.71	9	70.5	282	1706	476	0	108	1122	605.18	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	1	7												



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

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
	קדמי		
48	(1)	מגורים ג'	מגורים ג'

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1. בניית יח"ד החדשות התת קרקעיות. 2. הרחבת יח"ד ע"ג הגג ותוספת מרפסות זיז.	1. בניית יח"ד יבוצעו בהינף אחד. 2. הרחבות ומרפסות יבוצעו בהינף אחד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית זו 10- שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14