

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0666131

בניין מגורים ברחוב חנוך אלבק 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:  
27/01/2019

להפקיד את התכנית  
03/09/2019

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 משתרעת על מגרש למגורים בשטח 0.563 דונם ברחוב חנוך אלבק בשכונת צפון תלפיות בירושלים. התכנית התקפה בתחום התכנית הנה 5166 ב' הקובעת באזור זה מגורים מיוחד של צפון תלפיות המתיר 75% בניה ב-3 קומות מעל לקומת עמודים. תחום המגרש ריק מבינוי. התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ד' לשם הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות וחניון תת-קרקעי ליצירת 12 יחיד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

בניין מגורים ברחוב חנוך אלבק ירושלים

101-0666131

**מספר התכנית**

0.563 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

1.4 **סיווג התכנית**  
**סוג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
לי"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

221450 קואורדינאטה X

629658 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלבק, צפון תלפיות

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    |
|-------|----------|-----------|---------|
|       |          | אלבק חנוך | ירושלים |

שכונה צפון תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30112    | מוסדר   | חלק           | 2                   |                   |

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/01/2010 | 1593                    | 6052               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.             | כפיפות  | 5166 / ב          |
| 16/07/1959 | 1586                    | 687                | תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62  | החלפה   | 62                |
| 30/01/2000 | 2432                    | 4847               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תוכנית זו. | כפיפות  | מק/ 5022 / א      |
| 31/03/1977 | 1100                    | 2308               | תכנית זו מחליפה את תכנית עמ/9   | החלפה   | עמ/ 9             |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | ניסים אללו |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | ניסים אללו |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח בינוי     | 12: 46 06/08/2019 | ניסים אללו | 24/02/2020  | 1                   | 1: 100   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 16: 57 22/11/2018 | אהוד קראוס | 22/11/2018  |                     | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם      | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                      |
|----------------|------|---------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|----------------------------|
| עו"ד           | פרטי | משה כהן |               |          | ירושלים | הנשיא (1) | 13  | 02-5618780 | 02-5631887 | vcohen@ne<br>tvision.net.i |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כח מטעם בעלי העניין בקרקע עפ"י תצהיר יפוי כח.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                     | ישוב    | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                        |
|----------------|-------------|------------|---------------|--|---------|-------------|-----|------------|------------|------------------------------|
| אדר'           | עורך ראשי   | ניסים אללו | 119579        | נ. מלצר<br>י. אפריל -<br>אדריכלים            | ירושלים | המלך ג'ורג' | 30  | 02-6509323 |            | nissim@maar<br>cs.com        |
|                | יועץ תחבורה | לואי בשיר  | 117160        |  | ירושלים | תל חי       | 4   | 02-5630082 |            | e_loai@hotm<br>ail.com       |
| מודד           | מודד        | אהוד קראוס | 1363          | קראוס -חברה<br>למדידות<br>ונייהול<br>מקרקעין | ירושלים | הרטום       | 9   | 02-5400430 | 02-5400433 | photocad@kr<br>aus-eng.co.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

הקמת מבנה למגורים בן 6 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מ"מגורים מיוחד של צפון תלפיות" ל"מגורים ד".
2. קביעת מס' קומות מרבי ל-6 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ול-3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת שטחי בניה מרביים בשטח התכנית.
5. קביעת מס' יח"ד ל-12 יח"ד.
6. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח        |           | יעוד                    |
|----------------|-----------|-------------------------|
| 1              |           | מגורים ד'               |
| תאי שטח כפופים | יעוד      | סימון בתשריט            |
| 1              | מגורים ד' | בלוק עץ/עצים לשימור     |
| 1              | מגורים ד' | קו בנין תחתית/ תת קרקעי |

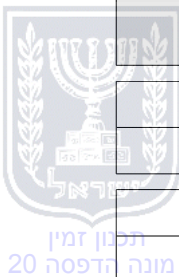
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד                        |
|--------|-----|-----------------------------|
| 100    | 638 | מגורים מיוחד של צפון תלפיות |
| 100    | 638 | סה"כ                        |

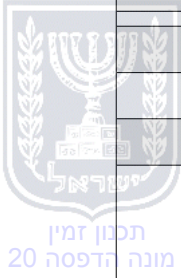
##### מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד      |
|--------------|-----------|-----------|
| 100          | 563.84    | מגורים ד' |
| 100          | 563.84    | סה"כ      |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ד'   |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. קירות תמך לא יעלו על 3 מטרים</p> <p>2. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>3. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כללית ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p> <p>ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ו. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה והמרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> |
| ב     | <p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה תת-קרקעית בלבד ובתחום המגרש.</p> <p>2. לא יותר מילוי קרקע לשם הטמנת החניה.</p>  |
| ג     | <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>   |
| ד     | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה.</p>   |
| ה     | <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>   |
| ו     | <b>ניהול מי נגר</b>   |



| 4.1 | מגורים ד'   |
|-----|---|
|     | <p>יוותרו לפחות 15% 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'.</p>  |
| ז   | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: איכות הסביבה, המח' למדיניות תכנון, אגף תושיה-מח' הדרכים שפ"ע וגננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון והטמעתם בתכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p> |
| ח   | <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין טרם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק, זאת בהתאם להיקף השטחים המנוצלים המוגשים להיתרי בניה השונים</p>   |
| ט   | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות המרבי כמצויין בטבלה 5 הנו מחייב, כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבנין כמסומן בתשריט הנם מחייבים. כל צמצום בין גבול המגרש לקווי הבנין יחשב סטייה ניכרת.</p> <p>3. הריסת כל הגדרות בתחום הדרך הינה תנאי להיתר בניה. אי הריסתם תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. גובה הבינוי המוצע לא יעלה על 21 מטר ממפלס הכניסה היחסי, למעט חדר יציאה לגג/ מעקה תיקני. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. כל סטייה מהוראות 4.1.2 א ס"ק 3 שלעיל לעניין מרפסות, תיחשב סטייה ניכרת.</p>  |
| י   | <p><b>גמישות להיתר</b></p>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

| מגורים ד'  | 4.1 |
|--|-----|
| <p>יותר שינוי בגובה הבינוי של עד 1 מטר מהגובה היחסי (19.25) המצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5, ללא שינוי מפלס הכניסה הקובעת.<br/>סעיף זה כפוף לסעיף סטיה ניכרת 4.1.2 ט ס"ק 4.</p> |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |            |                          |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                                  |               | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד |                   |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------------|---------------|--------------------|---------|------|-------------------|
|                  | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |              |                         |                             | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מעל הכניסה הקובעת                |               |                    |         |      | גודל מגרש<br>כללי |
|                  |            |                |            |                          |                         |   |              |                         |                             |                      | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת<br>שרות | עיקרי<br>שרות | שרות               |         |      |                   |
| (3)              | (3)        | (3)            | (3)        | 3                        | 6                       | (2) 19.25   | 12           | (1) 45                  | 497                         | 3172                 | 1561                             | 324           | 1167               | 638     | 1    | מגורים ד'         |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

| מגורים ד' | יעוד | תאי שטח | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|-----------|------|---------|--------------------------------|
| 1         |      |         | 120                            |

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:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו - 80% בתת הקרקע..
- (2) מעל גובה זה תותר התקנת חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חלוקה ו/ או רישום

מייד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגיש התכנית או על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו ליו"ר הועדה המקומית. לא הוגשה התכנית כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות להכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר בניה כתנאי למתן היתר הבניה הראשון בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב              | התנייה                   |
|----------|-----------------------|--------------------------|
| 1        | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים      |
| 2        | היתר איכלוס           | נטיעת עצים בוגרים בפועל. |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הנו 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20