

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0670596

תוספת 2 קומות עבור יח"ד חדשות, רחוב אלפנדרי, 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:

06/09/2020

להפקיד את התכנית

07/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מוצעת בשכונת מקור ברוך בירושלים, רחוב אלפנדר.

שטח התוכנית הינו 0.218 דונם.

המגרש כולל 6 חלקות, בכל חלקה יש בניין קיים, הבניינים בנויים בקירות משותפים ויוצרים חזית אחידה. תכנית זו מציעה תוספות לחלקות מס' 7 ו-8 בלבד, עם זאת התכנית מציגה תכנון אפשרי כוללני לכל המתחם - "תכנית צל"

רקע תכנוני לתכנית:

במקום חלה תכנית מתאר 62 הקובעת אזור מגורים 3. תכנית מתאר 2000 קובעת "אזור מגורים לשימור לפי תכניות מפורטות"

התכנית מציעה תוספת 2 קומות ע"ג המבנים הקיימים עבור יח"ד חדשות, סה"כ 4 יח"ד מוצעות. עבור גישה ליח"ד החדשות, התכנית מסדירה 2 גרמי מדרגות חדשות לכל חלקה. המבנה הוא מבנה היסטורי ועל כן התוכנית קובעת הוראות שימור.

מגיש התוכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 קומות עבור יח"ד חדשות, רחוב אלפנדרי, ירושלים.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0670596 מספר התכנית

0.218 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

220111 קואורדינאטה X

632731 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב אלפנדרי שכונת מקור ברוך, 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלפנדרי	10	

שכונה מקור ברוך

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30072	לא מוסדר	חלק	7-8	

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 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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 בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את תוכנית המתאר לירושלים	החלפה	62
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טורבן ילנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טורבן ילנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור.	17: 10 30/11/2020	ברכה כהן	30/11/2020			מנחה	בינוי ופיתוח
לא	עותק פיזי מצוי בתיק התוכנית.	13: 34 08/12/2020	ברכה כהן	08/12/2020			רקע	תיעוד ושימור
לא		15: 57 16/11/2020	ברכה כהן	16/11/2020		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	בת אל גרינשפן			ירושלים	(1)		02-6714000		br0527653316@gmail.com
	פרטי	חיים גרינשפן			ירושלים	(1)		02-6714000		br0527653316@gmail.com
	פרטי	ישיבת נהר שלום - מקובלים עמותה	5804698 64	ישיבת נהר שלום - מקובלים	ירושלים	(1)		02-6714000		br0527653316@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על קניין כלשהוא בקרקע הכלולה בתכנית זו, כתובת: אלפנדר.

**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	טורבן ילנה	122003	ברכה כהן	ירושלים	שטרן אברהם		02-6714000		br0527653316@gmail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	טאופיק גבארה	991		ירושלים	שטרן אברהם (1)		02-6714000		br0527653316@gmail.com
עורך משני	הנדסאי	ברכה כהן	79073	ברכה כהן	ירושלים	שטרן אברהם		02-6714000		br0527653316@gmail.com

(1) כתובת: בית חנינא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הרחבת יח"ד ותוספת 2 קומות עבור יח"ד חדשות רחוב אלפנדרי שכונת מקור ברוך ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

1. שנוי במערך ייעודי הקרקע.
2. מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בנוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
  - א. קביעת בנוי לתוספות בניה בקומות א' לשם הרחבת יח"ד הקיימות.
  - ב. קביעת תוספת קומות לשם בניית יח"ד דיור חדשות.
  - ג. קביעת שטחי בנייה מרביים.
  3. קביעת קווי בניין כאמור.
  4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
  5. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  6. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	218	100
סה"כ	218	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	218.23	100
סה"כ	218.23	100



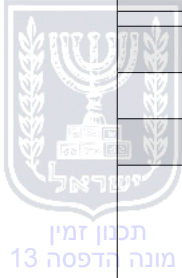
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי הוראות בניו	א
<p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומה א' (מפלס 3.13+) בקומה א' לשם הרחבת יחידות הדיוור הקיימות בהן, בהתאם למפורט במסמכי התכנית.</p> <p>2. תותר תוספת שתי קומות עליונות לשם בניית יחידות דיוור חדשות.</p> <p>ב. נספח הבנוי הנו מנחה בלבד למעט הנחיות השימור.</p> <p>ג. זכויות הבנייה והוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>	
שימור	ב
<p>1. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>2. פתרון החזיתות יתואם עם מחלקת השימור העירונית.</p> <p>3. אין לדקק קירות היסטוריים. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר. ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>5. פתרון מיגון בקומות ההיסטוריות יהיה באמצעות חדרים מחוזקים.</p> <p>6. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p>	
סטיה ניכרת	ג
<p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין במסמכי התוכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. חריגה מקווי הבניין מחוץ לגבולות המגרש תיחשב כסטייה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ד
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון וסיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת, ככל שתאושר, יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ה
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום התשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>	



4.1	מגורים ג'
	<p>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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע עכל ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה לכל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת המפגעים החזותיים מהבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור של מחלקת השימור של עיריית ירושלים לעיצוב חזיתות המבנה ופרטי בניה וכן לשימור ושחזור הגדרות.</p> <p>6. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>7. פרוק תוספות בניה מאוחרות שלא הוכשרו בתכנית זו.</p>
ו	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
10.89	(3)	(3)	(3)	(3)	3	15.45 (2)	7	83.92	706 (1)	0	0	95	600	218	1	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל שטח עיקרי למרפסות..

(2) גובה המדליפות לא יעלה על 820 מ'.

(3) כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 עתיקות</b>	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.2 תקשורת</b>	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 והתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.3 ניהול מי נגר</b>	במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. כפי שייקבעו ע"י מהנדס הוועדה או מי מטעמו.
<b>6.4 פסולת בניין</b>	באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
<b>6.5 היטל השבחה</b>	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה בקרקעין 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	בנייה	הבנייה תהיה בהינף אחד לכל חלקה.
2	אכלוס תוספות הבנייה שאושרו בתוכנית זו.	א. שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים. ב. תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית - 15 שנים מיום אישורה.