

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 12359**

**הקמת מבנה מגורים, רח' אלקבץ 3, ירושלים.**

ירושלים.	מחוז
ירושלים.	מרחב תכנון מקומי
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 12359  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1104 ביום 24.11.11  
 מינהל תכנון יו"ר הוועדה מנחם פרידמן

**דברי הסבר לתכנית**

החלקה ממוקמת בין רח' אלקבץ לרח' נג'ארה.  
התכנית המוצעת מבקשת להגדיל אחוזי בנייה, לשנות קוי בניין ולשנות ייעודים.  
על החלקה חלה תכנית המתאר לירושלים, איזור מגורים 2.  
באיזור הוגשו ואושרו תכניות ת.ב.ע נקודתיות רבות למבנים עם בנייה לגובה.  
היום קיים מבנה מגורים קטן בחלק מהחלקה הפונה לרח' נג'ארה, בחלק הפונה לרח' אלקבץ  
קיימת מסגריה ובית כנסת. כלפי בית הכנסת ננקטו הליכים משפטיים.  
יוזם ומגיש התכנית הוא שלום כהן.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## מחוז ירושלים

### תכנית מס' 12359

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית		1.1
	הקמת מבנה מגורים, רח' אלקבץ 3, ירושלים.	
שטח התכנית		1.2
	666 מ"ר	
מהדורות	שלב	1.3
	מתן תוקף	
	• מהדורה 2 בשלב מתן תוקף	
	תאריך עדכון	08.01.2012
סיווג התכנית		1.4
	• תכנית מתאר מקומית	
	• סוג איחוד וחלוקה	
	• ללא איחוד וחלוקה.	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
	• ועדה מחוזית	
	היתרים או הרשאות	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	633200
		קואורדינטה דרום צפון - X	218250
1.5.2	תאור מקום	התכנית ממוקמת בין רח' אלקבץ לרח' ישראל נג'ארה, שכי ג. שאול.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	כל תחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים.
		שכונה	גבעת שאול
		רחוב	שלמה אלקבץ
		מספר בית	.3
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלבנטי
-----------

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

לא רלבנטי
-----------

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלבנטי	

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר של ירושלים	ביטול	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר לירושלים	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16.07.59
1726	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 1726.	3248	11.10.85 תשרי, תשמ"ו
5166 ב' – תכנית חניה בירושלים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	21.01.10

**1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות**

לא רלבנטי			
-----------	--	--	--

**1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק**

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ועדה מחוזית	11.10.85
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ועדה מחוזית	11.10.85
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	ועדה מחוזית	11.10.85

**1.6.4 ערר על התכנית**

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלבנטי		

**1.7. מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מתוזזת	עובדיה שמואל	11.12.2011	לא רלבנטי	18	—	מחייב	לוראות התכנית
	ועדה מתוזזת	עובדיה שמואל	11.12.2011	1	לא רלבנטי	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מתוזזת	עובדיה שמואל	11.12.2011	1	לא רלבנטי	1:100	מחייב חלקית *	נספח בניין

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין הסמכים המתייבנים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

\* מנחה לשחלק מהתנוונים מחייבים: גובה המבנה, מס' יחיד, שטחי בנייה.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-3334332		חרב פיניחס קהתי י-ם 14			55921654	שלים כהן		

1.8.1.1 יזם במועל

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לא רלנטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050-3334332		חרב פיניחס קהתי י-ם 14			55921654	כהן שלים		
		02-6528289		רח' ישראל נגארה י-ם 4			6998811 5458606	רחלין פנחס רחלין בתיה		

## עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו' 1.8.3

זוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאריך / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02- 5345096	ת.ד. 3657, מבשרת ציון		.101266	54497144	שמואל עובדיה	אדריכל
			02- 5858538	רח' חיים פזנר 23/5, ירושלים		827		ארנסט אברום	מודד
Zargari1@zahav.net.il	02- 6736616	050- 5861007	02- 6736612	דרך בית לחם 101 ירושלים		16639/ה	059859751	עצמון זרגרי	הנדסאי אדריכלות



<b>1.9 הגדרות בתכנית</b>
--------------------------

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח

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**

הריסת מבנים ישנים קיימים ובניית מבנה מגורים חדש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינויי ייעוד מאזור מגורים 2 למגורים ב' ולדרך מאושרת.
2. קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 5 קומות מרח' אלקבץ ו-5 קומות מרח' נג'ארה .
3. קביעת קווי בנייה חדשים.
4. קביעת שטחי בנייה מירביים 1349.54 מ"ר מתוכם 893.94 מ"ר שטחים עיקריים ו-455.60 מ"ר שטחי שירות.
5. קביעת שטח בנוי של 120 מ"ר עבור מעון יום לקשיש.
6. קביעת מסי יח"ד מקסימלי: 7 יח"ד
7. קביעת שלבים לביצוע.
8. קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
10. קביעת הוראות לעצים לנטיעות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 0.666

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י תכנית 62	893.94		294.54+	599.40	מ"ר	מגורים
אין הגבלה למסי יח"ד בתכנית המתאר	7		—	—	מסי יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה			
	84, 29, 83	29	מגורים ב'
		83	דרך מאושרת
		84	דרך מאושרת

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א	מגורים
ב	מעון יום לקשיש

4.1.2	הוראות
א	לא יותרו מרפסות זזיות מעבר לקונטור המבנה.
ב	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.
ד	תנאים למתן היתר בניה בשטח: 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם מח' שפ"ע. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחדות מיזוג אויר פנמיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צובר גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנמיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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 על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגיש התכנית.
ה	חניה 1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח מס' 1. 2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 3. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ו	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ז	דרך לביטול השטח המסומן בתשריט בצבע כתום עם קווים אלכסוניים בשחור יהיה שטח דרך לביטול ויחול עליו ההוראות שניקבעו לגבי אזור מגורים ב'.
ח	עצים לנטיעה יש לנטוע עצים בהתאם לנספח פיתוח השטח ובהתאם להנחיות שפ"ע כתנאי להיתר בניה.

ט	השכחה היטל	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השכחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
	סטיה ניכרת	<p>1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחיב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. גובה המבנה יהיה 5 קומות בכל חתך, למעט חדר המדרגות, עפ"י נספח הבינוי, נספח מס' 1, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>4. שטחי הבנייה המיירביים יהיו כמצויין בטבלה בסעיף 5 וכל תוספת שטח תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p>
יא	הפרשת שטח לצרכי ציבור (מעון יום לקשיש)	<p>1. בתחום הבניין במפלס <math>791.97 = +7.46</math> במפלס רח' נאג'ארה, יוקצה שטח לשימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. שטחי הבניה המירביים לשימושים הציבוריים כאמור לא יפחתו מ- 120 מ"ר. כמו כן יבוצעו מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן לשטחים ציבוריים כאמור.</p> <p>3. השטחים הציבוריים, כאמור, יבנו במלואם ובשלמותם לרבות מעטפת, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p> <p>4. תכנון השטח הציבורי, כאמור, והקמתו יהיו בתאום ובפיקוח האגף למבנה ציבור בעיריית ירושלים, ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנה שאר הבניין.</p> <p>5. לא ינתן טופס 4 /או תעודת גמר כל שהיא לבנין, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי, כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>6. עם השלמת בנייתו של השטח הציבורי, כאמור, הוא יועבר לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, ע"י יזמי התכנית / מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפיה השטח הציבורי כאמור הועבר לבעלות עיריית ירושלים וחלים עליהם הכללים שבסעיפים 195-196 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>7. מודגש בזאת כי עלות התכנון וההקמה של השטח הציבורי וכן עלות העברתו לבעלות עיריית ירושלים לא תקוּזו מההשכחה שתיקבע בשטח.</p> <p>8. הקמת השטחים הציבוריים כאמור תהא בהתאם ובכפוף לכתב ההתחייבות יפוי כח בלתי חוזר שיחתם בין עיריית ירושלים לבין מגיש התכנית.</p>
יב	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
יג	החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב/4	<p>1. יש להבטיח כי 25% לפחות משטח המגרש ישאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן, או מכוסה בחומר חדיר.</p> <p>2. השטחים האטומים יחוברו לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, כגון באיזור החניה.</p>

דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק תכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	א
הוראות	4.2.2

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קדמי	מתחת לקובעת	מספר קומות	מספר קומות מעל לקובעת	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/	מס' תא שטח	יעוד	
										סה"כ שטחי בניה	שטחי שירות	מתחת לקובעת	עיקרי				שטחי שירות
5	3	2	5	1	7	7	24.71	7	246.56%	1349.54	365.75	89.85	893.94	120.00	596	29	מגורים ב מעון יום לקשיש
										120.00	-----	-----	-----	-----			

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
 \* גובה הבניין המינימלי, מעבר לגובה זה יותרו מעקה בגובה תקני ויצאה מינימלית לגג בלבד.  
 \*\* סה"כ שטח עיקרי למגורים 150% עפ"י תכנית אב גבעת שאול.  
 \*\*\* 5 קומות בכל חתך למעט חדר מדרגות עפ"י נספח בינוי.

**6. הוראות נוספות****6.1 הפקעה**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ובכפוף לכל דין.

**6:2 הריסה**

מבנים המתוחמים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מספר 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או תפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה.

**7. ביצוע התכנית**

הבניה תבוצע בהינף אחד.

**7.1 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

**8. אישורים וחתימות****8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	שם תפקיד: <u>יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</u>	ועדה מקומית
	שם: <u>הגב' רות יוסף.</u> תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים.</u>	ועדה מחוזית



אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	שם: תפקיד: <u>יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</u>	ועדה מקומית
	שם: <u>הגב' רות יוסף.</u> תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים.</u>	ועדה מחוזית
	שם: _____ תפקיד: <u>סמנכ"ל תכנון – משרד הפנים.</u>	שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
13.12.11			55921654	שלום כהן	מגיש התכנית
13.12.11			55921654 5743195 6998811 5458606	כהן שלום כהן רבקה רחלין פנחס רחלין בתיה	בעלי עניין בקרקע
13.12.11		101266	059859751 054497144	עצמון זרגרי - אדריכלות ועיצוב עובדיה שמואל	עורך התכנית

~~עצמון זרגרי  
אדריכלות ועיצוב  
מ.ג. 16639  
עובדיה שמואל  
אדריכל  
מ.ג. 101266~~

משרד חפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 מינהל תכנון יו"ר הועדה