

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ב/ס/כ/

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0228304

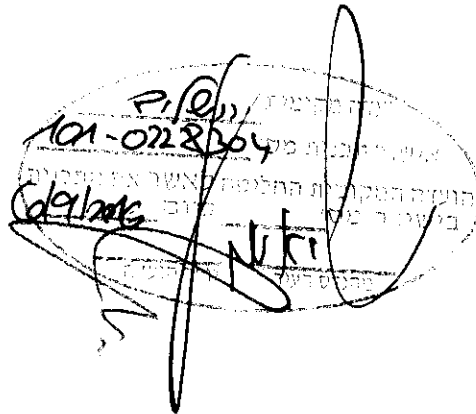
פיצול יח"ד מאושרת לשת"י יח"ד ברח' אלפנדרי 2, מקור ברוך, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד מאושרת בתכנית 4088 ג' לשת"י.
ללא תוספת שטחים.
ללא שינוי ייעוד.
ללא תוספת גובה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 פיצול יח"ד מאושרת לשתי יח"ד ברח' אלפנדרי 2, מקור ברוך, ירושלים

מספר התכנית 101-0228304

1.2 שטח התכנית 0.513 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 8

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

220035 קואורדינאטה X

632737 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלפנדרי פינת רחוב הטורים, מקביל לרחוב רשיי, בשכונת מקור ברוך.

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	2	

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	168	

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/11/1990	483	3814	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4088 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4088 ממשיכות לחול.	כפיפות	4088 ✓
26/12/2007	1061	5753	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4088 ג' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4088 ג' ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/4088 ✓
16/07/1959		0	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62 (תכנית המתאר המקומית לירושלים)	ביטול	מתאר/ 62

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				אורית שוחט (קליגלר)			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורית שוחט (קליגלר)		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב	1: 100		07/11/2016	איטה בר חיים	07/11/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/11/2016	איטה בר חיים	07/11/2016	תשריט מצב מאושר	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

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	אברהם מרדכי אלתר			ירושלים	אלפנדרי	2	02-5375040	02-5375040	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם מרדכי אלתר			ירושלים	אלפנדרי	2	02-5375040	02-5375040	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעקב אילוז			ירושלים	אלפנדרי	2	02-5000000	02-5000000	
בעלים	אברהם מרדכי אלתר			ירושלים	אלפנדרי	2	02-5000000	02-5000000	
בעלים	גיטה ברלינר			ירושלים	אלפנדרי	2	02-5000000	02-5000000	
בעלים	ישראל ברלינר			ירושלים	אלפנדרי	2	02-5000000	02-5000000	
בעלים	חיה גולדברג			ירושלים	אלפנדרי (1)	2	02-5000000	02-5000000	
בעלים	דוד בן יהושע גנון			ירושלים	אלפנדרי	2	02-5000000	02-5000000	
בעלים	דינה גנון			ירושלים	אלפנדרי		02-5000000	02-5000000	
בעלים	חיים הורוויץ			ירושלים	אלפנדרי	2	02-5000000	02-5000000	
בעלים	שפרה מרים הורוויץ			ירושלים	אלפנדרי	2	02-5000000	02-5000000	
בעלים	מרים ויינברג			ירושלים	אלפנדרי	2	02-5000000	02-5000000	
בעלים	שמואל ויינברג			ירושלים	אלפנדרי	2	02-5000000	02-5000000	
בעלים	אדיק יעקובוב			ירושלים	אלפנדרי	2	02-5000000	02-5000000	
בעלים	שחף שי מסרופי			ירושלים	אלפנדרי	2	02-5000000	02-5000000	
בעלים	אהרון רובינפלד			ירושלים	אלפנדרי (2)	2	02-5000000	02-5000000	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-5000000	02-5000000	2	אלפנדרי	ירושלים			שילה רובינפלד	בעלים
	02-5000000	02-5000000	2	אלפנדרי	ירושלים			אליהו שלום	בעלים
	02-5000000	02-5000000	2	אלפנדרי	ירושלים			מרגלית שלום	בעלים
	02-5000000	02-5000000	2	אלפנדרי	ירושלים			חיים בונם שץ	בעלים
	02-5000000	02-5000000	2	אלפנדרי	ירושלים			שיינדל שץ	בעלים

(1) כתובת: מספר דרכון 113323382.

(2) כתובת: מספר דרכון 0852705.

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	אורית שוחט (קליג'ר)	0010729		ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469	02-5003469	aklaim@kavnaki.net
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
הנדסאי	הנדסאי	איטה בר חיים	51896		ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	22	02-5704442		Ittabch@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

פיצול יח"ד מאושרת לשתי יח"ד ללא שינוי בשטחי בנייה מאושרים, רח' אלפנדרי 2, מקור ברוך, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד אזור מגורים מיוחד ואזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
2. פיצול יח"ד מאושרת לשתי יח"ד חדשות ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות בשטח הנ"ל, בהתאם לנספח הבינוי.
3. הגדלת מספר יח"ד מ- 11 יח"ד ל- 12 יח"ד.
4. קביעת הוראות בגין חריגות בנייה להריסה.
5. קביעת הוראות בגין תשלום "כופר חניה"

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.513

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12		+1	11	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,484			1,484	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3	100	19.49
אזור מגורים מיוחד	413	80.51
סה"כ	513	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	509.97	100
סה"כ	509.97	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר בקומת הקרקע
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. יותר פיצול יח"ד מאושרת בתכנית 4088 ג' לשתי יחידות דיור חדשות ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בשטח. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. ג. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ד. מספר יח"ד המירבי בבניין יהיה 12 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב	חניה קרן למימון חניה: א. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב ע"פ התקן, עבור הבניה המוצעת שברח' אלפנדרי 2 (גוש 30072 חלקה 168), יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתו של הבניין או בד בבד עם הקמתו, בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית. ב. מקומות החניה האמורים בסעיף א' לעיל יבוצעו בחניון הציבורי "חניון השוק" (להלן: החניון הציבורי). ג. החניון הציבורי יהא פתוח לשימוש הציבור הרחב בהתאם להסדרים שייקבעו ע"י עיריית ירושלים. ד. בעלי הקרקע הידועה כחלקה 168 בגוש 30072 אשר ברחוב אלפנדרי 2 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שייקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקום חנייה בחניון הציבורי כאמור. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות בתא שטח 1, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה חריגות הבנייה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או תפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.
ד	סטייה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

4.1	מגורים ג'
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהא מימון קרן חניה (בחניון שוק אגריפס) עבור מקום חניה אחד בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ב.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א(ד) (רישום הערת אזהרה) 4.1.2 ט', 4.1.2 ג' (הריסה).</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <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 הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות דיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות 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) 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגיש הבקשה להיתר.</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p>
ח	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
1	1	(1)	(1) 1	1	5	12	304	1561	8	106	69	1378	513	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) קווי הבניין בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אברהם מרדכי אלטר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:
יזם	שם: אברהם מרדכי אלטר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב אילוז שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אברהם מרדכי אלטר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גיטה ברלינר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ישראל ברלינר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חיה גולדברג שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד בן יהושע גנון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דינה גנון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חיים הורוויץ שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שפרה מרים הורוויץ שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: מרים ויינברג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שמואל ויינברג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אדיק יעקובוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שחף שי מסרופי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אהרון רובינפלד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שילה רובינפלד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אליהו שלום שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרגלית שלום שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חיים בונם שץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שיינדל שץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אורית שוחט (קליגלר) שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: אורית שוחט - אדריכלית חתימה: 00101726 7/11/16