



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
תכנית מס' 11477  
שינוי לתכנית מס' 1138

**1. שם התכנית ותחולתה:**

- |       |  |
|-------|--|
| 1.1   | תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11477 שינוי לתכנית מס' 1138. |
| 1.2   | גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.       |
| 1.3   | שטח התכנית 0.431 דונם                                  |
| 1.4   | מיקום התכנית:  |
| 1.4.1 | שם הישוב: ירושלים, שכונה: תל ארזה,                     |
|       | רח': אלקנה, בית מס': 4 א'                              |
| 1.4.2 | גוש 30079 חלקה 85,                                     |
| 1.4.3 | קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:                     |
|       | אורך: בין- 220375 לבין- 220425                         |
|       | רוחב: בין - 633500 לבין- 633575                        |
|       | הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.             |

**2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**

- |       |   |
|-------|---|
| 2.1   | מסמכי התכנית:   |
| 2.1.1 | 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").  |
| 2.1.2 | גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "התשריט").  |
| 2.1.3 | גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: "נספח מס' 1"), התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד, קווי בנין ומס' קומות שהינם מחייבים. |
| 2.2   | יחס בין מסמכי התכנית:   |
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנספח מס' 1. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

- 2.3 מסמכי רקע נלווים :  
לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :  
א. דברי הסבר.  
ב. תמונות מכל החזיתות.  
ג. מסמך חישוב שטחים.

### 3. מטרת התכנית:

- 3.1 מהות התכנית : תוספת בניה בקומות מחסנים, כניסה, א' ו - ב' בחזית האחורית, לשם הרחבות יח"ד קיימות ותוספת מחסנים, תוספת קומה לשם יצירת יח"ד חדשה, ותוספת מעלית חיצונית.  
3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.  
3.3 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן :  
א. תוספת בניה בקומות מחסנים, כניסה, א' ו - ב' בחזית האחורית, לשם הרחבות יח"ד קיימות ותוספת מחסנים.  
ב. תוספת קומה עליונה לשם תוספת יח"ד חדשה.  
ג. תוספת מעלית חיצונית בחזית צפונית מזרחית של הבנין.  
3.4 צירוף שטחי מרפסות מקורות לשטחי דירות קיימות בבנין.  
3.5 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 354 מ"ר, מהם 294 מ"ר שטחים עיקריים ו - 60 מ"ר שטחי שרות.  
3.6 קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה .  
3.7 הגדלת מספר הקומות מ - 3 קומות מעל קומת מחסנים חלקית ל - 4 קומות מעל קומת מחסנים חלקית.  
3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.  
3.9 קביעת הוראות בגין מרפסות וסגירת מרפסות להריסה.  
3.10 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.  
3.11 קביעת הוראות בגין הכנת ת.צ.ר .

### 4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 1138, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

5.1

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																	תכנית בניה		מס' יח"ד			שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	מגורים מיוחד	אזור
סה"כ מ"ר			מס' קומות			שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים			מפלס למפלס		מפלס למפלס		סה"כ	מוצע	מאושר	0.431	85					
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	מפלס	מפלס	סה"כ	מוצע	מאושר									
817	330	487	4	1	3	129	36	93	688	294	394	27	46	6	1	5									
117	24	93	1	---	1	117	24	93	---	---	---														
934	354	580	4	1	3	246	60	186	688	294	394														

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992 לרבות/ למעט שטחי חניה ושטחים מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 תותרנה תוספות הבניה הבאות:
- א. תוספות בניה בקומות מחסנים, כניסה, א' ו - ב' , בחזית האחורית, צפונית מערבית; לשם הרחבות יח"ד קיימות.
- ב. תוספת קומה לשם תוספת יח"ד חדשה.
- ג. תוספת מעלית חיצונית בחזית צפונית מזרחית של הבנין.
- ד. צירוף שטחי מרפסות מקורות ליחידות דיור קיימות בבנין.
- הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- 5.2.3 קווי הבנין המירביים לתוספות בניה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- 5.2.4 מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל קומת מחסנים חלקית.
- 5.2.5 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.6 הוראות בינוי:
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 קולטי שמש על הגג:
- 5.3.1 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את דודי השמש ואת המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
- 5.3.2 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 5.4 שלבי ביצוע:
- הבניה של התוספות בחזיתות ושל תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד, לחילופין תתאפשר בניה בחזיתות ובניית הקומה החדשה בנפרד ובהינף אחד לכל החזית או לכל הקומה.

- לא תותר כל תוספת של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 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.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

המרפסות וסגירת המרפסות המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 מיועדות להריסה וייהרסו ע"י בעלי הזכויות בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.

#### 6. מרפסות, וסגירות

#### מרפסות להריסה:

#### 7. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

#### 8. חניה:

פתרון החניה עבור יח"ד החדשה המוצעת בתכנית זו תהיה בתחום המגרש כמצויין בנספח מס' 1.

מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

8.1

8.2

**9. ביצוע תכנית לצרכי רישום:**

- 9.1 מיד עם אישורה של תכנית מס' 11477 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- 9.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 8.1 רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישיהבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**10. עתיקות:**

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989.

**11. תנאים למתן****היתר בניה:**

- 11.1 בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 7 (חניה), 9 (עתיקות) שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:
- 11.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 11.2 תיאום עם מפקדת הג"א.
- 11.3 תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה.
- 11.4 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, פירוט קירות תומכים, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקן אשפה.
- 11.5 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך

את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם,  
למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: \_\_\_\_\_  
חיים אהרן יוספי, רח' אלקנה 4 ירושלים ת"ז: 05781618 טל': 5387528 חתום: (ס)  
בן ציון מושקין מנהל עזבון מרים מושקין, רח' שדרות הרצל 112 ירושלים ת"ז: 69117  
טל': 6439345  
לאה מלר, רח' אלקנה 4 ירושלים ת"ז: 463625 טל': 5384116 חתום: א/ח/ה מלר  
שושנה רבינוביץ, רח' אלקנה 4 ירושלים ת"ז: 691196 טל': 5388096 חתום: ש. רבינוביץ  
בעלים נוספים:  
יעקב קלנר, רח' אלקנה 4 ירושלים ת"ז: 1302964

נפתלי פלינק  
אחייך מ.ר. 83333  
חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1/1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510879 מ.ר. 83333

תאריך: \_\_\_\_\_

