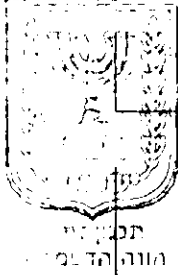


1000407989-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0413948

תוספת קומה ו-1 יח"ד חדשה רח' אלקנה 5 ירושלים

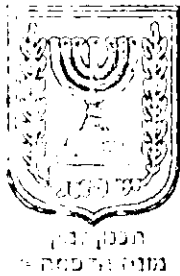
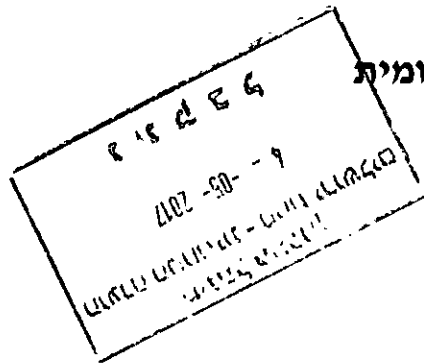


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון - מחוז ירושלים**  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2.6.17 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0413948, שם תכנית : תוספת קומה ו-1 יח"ד חדשה רח' אלקנה 5, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 91 בגוש 30079, רחוב אלקנה 5, שכונת תל ארזה, ירושלים, הבנין הקיים הוא בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף, עם 3 יח"ד מאושרות.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 1138, יעוד המגרש הוא אזור מגורים 3.
- בתכנית זו מוצעת תוספת קומה וקומה חלקית מובלעת בגג הרעפים עם יח"ד אחת חדשה, בסה"כ 4 יח"ד.
- בחזית האחורית מוצעים תוספות ומרפסות בקומות הקיימות לצורך הרחבת יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

- בשנת 1955 הוצא היתר 54/801 לבניית בנין בן קומה אחת מעל קומת מרתף, הבנין היה קיים עד שנת 1992.
- בשנת 1992 הוצא היתר מס' 92/64.1 בו אושרה הריסת הבנין הקיים לצורך בניית בנין חדש, בהמשך הוצא היתר מס' 92/64 לבניית בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף עם 3 יח"ד.
- אושרו תכנית שינויים, בהיתר מס' 92/64.3 להוספת יציאה ומדרגות לגינה האחורית בצד דרום, ותוספת מרפסת, ובהיתר מס' 92/64.4 אושרה תוספת מרפסת.
- בשנת 2015 אושרה בועדת המשנה היתר מס' 13/456 לבנית ממדי"ם ותוספת מרפסות והשלמת קומה ג', יצוין, כי התוספת המאושרת מופיעה במסמכי התכנית עם סימון מיוחד לתוספת מאושרת ובשונה מהבנין הקיים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות שאינם מהבנין המקורי מוצעות להריסה ופירוק ומסומנות בהתאם בנספח הבינוי ובתשריט.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדרי'

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמן  
מונה הדפסה 1

תוספת קומה ו-1 יח"ד חדשה רח' אלקנה 5 ירושלים

101-0413948

0.352 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

שטח התכנית

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמן  
מונה הדפסה 1



תכנון זמן  
מונה הדפסה 4

**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 220400  
 קואורדינאטה Y 633510

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלקנה	5	

שכונה תל ארזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30079	מוסדר	חלק	91	

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
22/05/1977	1	2322	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית מס' 1138	ביטול	1138
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב'
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א'



תכנית זמין  
מונה הייפסה



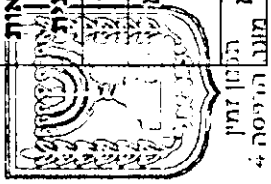
תכנית זמין  
מונה הייפסה



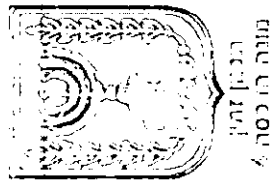
תכנית זמין  
מונה הייפסה

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	מחייב לענין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות	27/03/2016	אוריה שוחט	27/03/2016	1	1:100	מחייב	הוראות התכנית
לא		24/03/2016	אוריה שוחט	24/03/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר



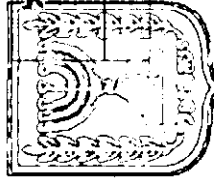
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	02-5376175	02-5376175	5	אלקנה	ירושלים			שאל אלתר	פרטי	

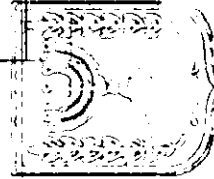


מזרר רישום  
מזרר רישום 4

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-5376168	02-5376168	5	אלקנה	ירושלים			משה טייטלבוים	בעלים
	02-5376168	02-5376168	5	אלקנה	ירושלים			מרים טייטלבוים	בעלים
	02-5376175	02-5376175	5	אלקנה	ירושלים			שאל אלתר	בעלים
	02-5378079	02-5378079	5	אלקנה	ירושלים			יוסף דב טאפאלא	בעלים
	02-5378079	02-5378079	5	אלקנה	ירושלים			שרה טאפאלא	בעלים



מזרר רישום  
מזרר רישום 4

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ciim@enativ.com	072-2833859	072-2833858	3	בלומנפלד	ירושלים		10729	אוריה שוחט	עורך ראשי	אדריכל
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522294		68	כנפי נשרים	ירושלים		502	ראובן אלסטר	מודד	מוסמך

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנית זמין  
מס' ת.ת. 4

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**

- תוספת קומה וקומה חלקית מובלעת בחלל גג רעפים והרחבת יח"ד קיימות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.

- קביעת בינוי לתוספת קומה וקומה נוספת חלקית מובלעת בחלל גג רעפים והרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-872 מ"ר (מתוכם 579 מ"ר שטחים עיקריים, ו-293 מ"ר שטחי שרות) ועוד 30 מ"ר עבור מרפסות.

- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

- תוספת 1 יח"ד חדשה וקביעת מסי יח"ד ל-4 יח"ד.

- הגדלת מסי הקומות מ-3 מעל קומת מרתף ל-5 (הקומה העליונה מובלעת בחלל גג רעפים).

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה ולפירוק.



תכנית זמין  
מס' ת.ת. 4



תכנית זמין  
מונה הדפסה 4



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.352
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+1	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	319.47	+259.53	579		

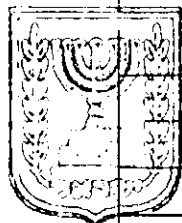
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

\* 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
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	352	100
סה"כ	352	100

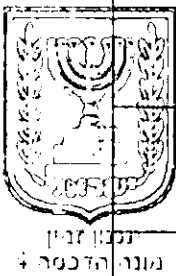
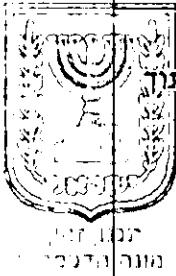
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	352.76	100
סה"כ	352.76	100



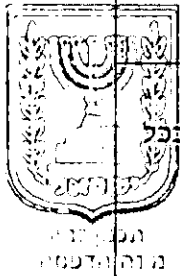
#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותרנה תוספת קומה חדשה וקומה חלקית מובלעת בחלל גג רעפים והרחבת יח"ד קיימות.</p> <p>2. תותרנה תוספת 1 יח"ד חדשה, בסה"כ 4 יח"ד.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.</p>
ד	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 4 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ל-1 יח"ד חדשה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ז	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ח	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. המבנים והגדרות וסגירות המרפסות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק</p>



4.1	<p><b>מגורים ג'</b></p>
	<p>יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ט	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>1. 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>
י	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                  2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.                  3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.                  2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>
יג	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:                  א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.                  ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח, תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).                  2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרשות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>



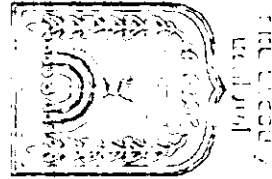
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדוונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות					
30	(1) 15.96	(2) 5	11	4	48	248	872	169	0	124	579	352	1	מגורים
														מגורים

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 המיוצגים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) רום גג רעפים.
- (2) הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים.
- (3) קומת המרתף היא בחלקה מעל הקרקע.



**6. הוראות נוספות**

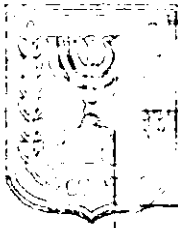
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד. 2. התוספת המוצעת בחזית אחורית תבוצע מלמטה למעלה וללא דילוג על קומה כל שהיא.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



מנהל תכנון  
מזכה



מנהל תכנון  
מזכה



מנהל תכנון  
מזכה

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: שאול אלטר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: משה טייטלבוים	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרים טייטלבוים	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שאול אלטר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף דב טאפאלא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שרה טאפאלא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם: אוריה שוחט	סוג: עורך ראשי	תאריך: אוריה שוחט - אדריכלית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 00101729 24/4/17

