

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0735001

תוספת קומות והרחבות דיור רח' אלקנה 11 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 :

14/03/2022

לאשר את התוכנית

25/05/2022

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

- התכנית מוגשת בחלקה 99 בגוש 30079, רח' אלקנה 11, בשכונת תל ארזה בירושלים.

- בחלקה קיים מבנה בן 4 קומות.

- התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 5613, מגרש מס' 99, ייעוד החלקה היא אזור מגורים מיוחד.

- בתכנית זו מוצעות תוספות בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד קיימות, כמו"כ, מוצעת תוספת 2 קומות עם 4 יח"ד חדשות, ובנוסף, פיצול 2 יח"ד בקומת הקרקע, בסה"כ 6 יח"ד חדשות מהם 2 ששטחן פחות מ-45 מ"ר, כן מוצעות מחסנים בקומת המרתף, בסה"כ 6 קומות מעל קומת מרתף חלקית עם 12 יח"ד.

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, קיימות במבנה תוספות שאינם בהתאם להיתר בניה ומסומנות בתכנית להכשרה/הריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות והרחבות דיור רח' אלקנה 11 ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0735001

1.2 שטח התכנית 0.454 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

220405 קואורדינאטה X

633470 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' אלקנה לרח' ירמיהו

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	אלקנה	11	

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	99	

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 12



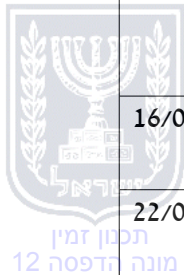
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית 62.	החלפה	62
22/05/1977		1	2322	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1138.	החלפה	1138
21/08/2002		3686	5104	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5613.	החלפה	5613
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
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין הריסת עבירות הבניה	18:20 06/04/2022	אוריה שוחט	06/04/2022	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא		18:46 28/11/2021	אוריה שוחט	28/11/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים	16:26 28/04/2021	אדיר אלוס	28/04/2021	11	1:1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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	מרדכי מרק			ירושלים	אלקנה	11	02-5387650	02-5387650	t0527610722@gmail.com
	פרטי	חיה מרק			ירושלים	אלקנה	11	02-5387650	02-5387650	t0527610722@gmail.com
	פרטי	שרה קצבורג			ירושלים	אלקנה	11	02-5385046	02-5385046	t0527610722@gmail.com
	פרטי	נפתלי פרנקל			ירושלים	אלקנה	11	02-5384397	02-5384397	t0527610722@gmail.com
	פרטי	רחל וידר			ירושלים	אלקנה	11	02-5384362	02-5384362	t0527610722@gmail.com
	פרטי	מנחם אליעזר מוזס			ירושלים	אלקנה	11	02-5372323	02-5372323	t0527610722@gmail.com
	פרטי	חנה מוזס			ירושלים	אלקנה	11	02-5372323	02-5372323	neot2007@etrog.net.il
	פרטי	מרים מוזס			ירושלים	אלקנה	11	02-5372323	02-5372323	neot2007@etrog.net.il
	פרטי	שמעון מוזס			ירושלים	אלקנה	11	02-5372323	02-5372323	neot2007@etrog.net.il

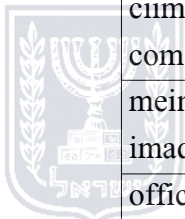
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יצחק שפריי			ירושלים	אלקנה	11	02-5385046	02-5385046	ciim@enati v.com
	פרטי	עדינה שפריי			ירושלים	אלקנה	11	02-5385046	02-5385046	ciim@enati v.com

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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	ciim@enativ. com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	אדיר אלולוס			חגור	הנורית	22	03-9032190		office@adir- nof.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

- תוספות בניה בחזיתות המבנה, תוספת 2 קומות עבור תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת מס' יח"ד.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- הגדלת מס' הקומות מ-4 קומות ל-6 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- קביעת הוראות לגבי מבנים וגדרות להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 לכריתה	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 מיוחד	454	100
סה"כ	454	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	458.01	100
סה"כ	458.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותרנה הרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבנין, בהתאם לנספח הבינוי. 2. נספח הבינוי מחייב רק לעניין הריסת עבירות הבניה. 3. יותרו תוספת 2 קומות עבור תוספת יח"ד.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	<p>קווי בנין</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>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסה בפועל של כל המסומן להריסה של מבקש הבקשה להיתר. 6. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנים וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יורסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ז	<p>בדיקות ארכאולוגיות</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>
ח	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית, ככל שלא ניתן לספק מקום חנייה נדרש עפ"י תקן יש להשתמש בקרן חנייה.</p>

4.1	מגורים ג'
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. ההריסות של מבקש הבקשה להיתר המפורטים במסמכי התכנית הינם מחייבים, סטיה מהוראות אלו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. קומת המרתף תשמש למחסנים ולא תותר הקמת יח"ד, סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>
י	<p>פסולת בניין</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>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>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>ניהול מי נגר</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.</p> <p>2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (3) 1				מעל הכניסה הקובעת (2) 6	סה"כ שטחי בניה (1) 1496	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 1	(2) 6	(2) 18.12	12	329.5	(1) 1496	64	0	177	1172	454	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
83	1	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח עיקרי למרפסות.
- (2) מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תיקני.
- (3) קומת מרתף חלקית.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבת יח"ד	ההרחבות יבוצעו בהינף אחד לכל עמודה.
2	תוספת הקומות	יבוצעו בהינף אחד בכל קומה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12