

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1226190

תוספות בניה לבנין קיים רח' אלקנה 2 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:

12/05/2024

לאשר את התוכנית

23/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

26/11/2023

להפקיד את התכנית

04/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005311280/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 120 בגוש 30079, רחוב אלקנה 2, שכונת תל ארזה, ירושלים, הבנין הקיים הוא בן 3 קומות, עם 12 יח"ד.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 3201 בה אושרו תוספות סטנדטיות לקבוצת בנינים באזור, יעוד המגרש הוא אזור מגורים מיוחד.
- הוצא היתר בניה מס' 19/462 עפ"י תמ"א 38 לתוספת 2 קומות חדשות עם 8 יח"ד מעל הבנין הקיים והרחבת דיר.
- בתכנית זו מוצעת תוספת קומה עם 4 יח"ד חדשות בסה"כ הבנין יהיה בן 6 קומות בהתאם למדיניות באזור, תכנון זמין מונה הדפסה 9

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי של הבנין לא אותר באתר העיריה, נמצאו היתרים מאוחרים יותר להרחבת יח"ד קיימות, היתרים מס' 80/560.1, 80/560.2, 80/560.4, 80/560.5, 80/560.6, 80/560.7, קיימות בקשות נוספות שהוגשו, אך לא הוצא היתר.
- הוצא היתר מס' 19/462 עפ"י תמ"א 38 לחיזוק הבנין ע"י מערכת קירות היקפית לבנין הקיים וכולל הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות חדשות עם 8 יח"ד.

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.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספות בניה לבנין קיים רח' אלקנה 2 ירושלים		
מספר התכנית	101-1226190	
שטח התכנית	0.815 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
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	לא	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

220412 קואורדינאטה X

633552 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בפינת הרחובות אלקנה ועלי הכהן**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	אלקנה	ירושלים

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	120	

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

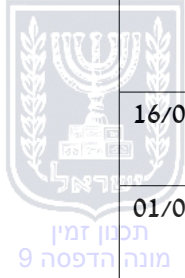
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 תכנית מס' 62 בתחומה.	החלפה	<u>62</u>
01/08/1985		3017	3233	תכנית זו מחליפה תכנית מס' 3201 בתחומה.	החלפה	<u>3201</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166 / ב</u>
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022 א', הוראות תכנית 5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5022 / א / מק</u>



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 לעניין הריסות	18: 45 19/02/2024	אוריה שוחט	19/02/2024	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 09 31/05/2023	אוריה שוחט	31/05/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אליהו זלצמן			ירושלים	אלקנה	2	052-7163197		d5002079@gmail.com

1.8.2 יזם

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	101729		ירושלים	בלומנפלד	3	02-5819663		c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 ו-4 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות ומאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- קביעת בינוי לתוספת קומה עם 4 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין וקווי בנין עיליים חדשים.
- קביעת מס' יח"ד ל-24 יח"ד.
- הגדלת מס' הקומות מ-5 קומות מאושרות מעל קומת מרתף ל-6 קומות מעל קומת מרתף.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה ולפירוק.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	10, 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

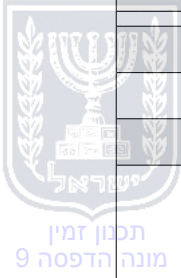
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	55	6.75
מגורים מיוחד	760	93.25
סה"כ	815	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55.36	6.78
מגורים ד'	761.18	93.22
סה"כ	816.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תותר תוספת קומה חדשה מעל 5 קומות קיימות ומאושרות מעל קומת מרתף. 2. תותר תוספת 4 יח"ד חדשות, בסה"כ 24 יח"ד. 3. תותר הרחבת יח"ד קיימות ומאושרות.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	<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>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי.</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. 6. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, תותר תוספת עמודים חיצוניים/פנימיים בתוך עובי הקירות הקיימים לחיזוק בתאום עם מהנדס העיר, כן תותר פירוק והרכבה מחדש של חלקי מבנה שונים וכן אבני החזיתות לפי דרישת המהנדס לצורך עמידה בחיזוק המבנה עפ"י תקן 413. 7. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הוצאת רישום תצ"ר. 8. תנאי להיתר בניה יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה, כגון, חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים, ביוב וכו'.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. התכנית מציעה פתרון חניה חליפי עבור יחידות הדיור שהתווספו בהיתר 19/462. 2. ייקבע פטור מחניה עבור 4 יח"ד המוצעות בתכנית זו בשל קירבה לציר הרק"ל.</p>
ז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנים והגדרות וסגירות המרפסות של מבקש הבקשה להיתר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי לתחילת עבודות בשטח.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>



4.1	מגורים ד'
	<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>
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המירביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. שלבי הביצוע הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p>
י	<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>
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</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				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	(1) 18.22	24	386	2934	244	0	553	2137	760	1	מגורים	מגורים ד'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
224	1	מגורים	מגורים ד'

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) מעל גובה זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג וחדר מכונות.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע	יהיו בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9