

100 0341557-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0280099

תוספת יחידות דיור ברח' מחניים 10, תל ארזה, ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הועדה המרצוית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.11.16 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המרצוית

דברי הסבר לתכנית

במקום קיים בניין בין 2 קומות עם 2 יחידות דיור, משנות ה-60. עתה מבקשים להרוס אותו ולבנות בניין חדש בין 3 קומות וחלל גג רעפים מוגבה, עבור 3 יחידות דיור חדשות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור ברח' מתניים 10, תל ארזה, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

101-0280099 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.210 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
לייר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220750 קואורדינאטה X

633725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכי' תל ארזה, אזור מגורים, חלקה פינתית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מחניים	10	

שכונה תל ארזה, עזרת תורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30104	מוסדר	חלק	13	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3379	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 3379.	3237		08/1985
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010 תכנון זמין מונה הדפסה 17
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



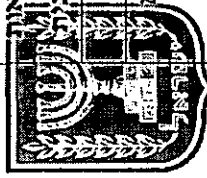
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

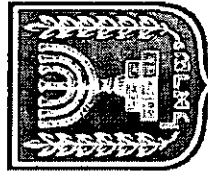
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דוריתה גורן			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דוריתה גורן		תשריט מצב מוצע	כן
טבלת שטחים	רקע			26/12/2016	דוריתה גורן	26/12/2016	חישוב שטחים - למתן תוקף	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1:100		26/12/2016	דוריתה גורן	26/12/2016	נספח בינוי מנחה למעט גובה הבניין, מספר קומות והריסה- למתן תוקף	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		26/12/2016	דוריתה גורן	26/12/2016	תשריט מצב מאושר- למתן תוקף	לא



תכנון ומית
מנהל תדפסה 17

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

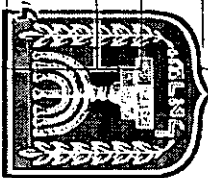


תכנון ומית
מנהל תדפסה 17

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
בעלים	פרטי	רחמים בן שלום שמיאן			ירושלים	עזרת תורה	14	02-5383655	02-5383655	



תלמי זמין
מנהל הדפסה 17

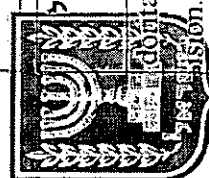
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רחמים בן שלום שמיאן			ירושלים	עזרת תורה	14	02-5383655	02-5383655	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דורית גורן	25192		ירושלים	אגריפס	8	02-6247347	02-6242913	domiag@netvision.net.il
מהנדס	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-surf.co.il



תלמי זמין
מנהל הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש ברח' מחניים מס' 10, שכ' תל ארזה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי קרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת הוראות בגין הריסה של בניין קיים ובניית בניין חדש.
3. קביעת הוראות להקמת בניין חדש בן בין 3 קומות מעל הקרקע במפלס 0.00 וחלל גג רעפים מוגבה במטרה קומת מרתף למחסנים.
4. קביעת מספר יחידות דיור ל- 3 יח"ד.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין בניין להריסה.
8. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
9. קביעת הוראות בגין נטיעת עצים בוגרים.
10. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.21



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+1	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	345		+168.6	176.4	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
חניה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	210	100
סה"כ	210	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	210.92	100
סה"כ	210.92	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
חניה	30.75

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
הוראות בניין	א
<p>1. תותר הריסת מבנה קיים לשם הקמת מבנה מגורים חדש בן 3 קומות וחלל גג מוגבה ב- 1 מ'. מעל קומת תת קרקעית עבור מחסנים הכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום (קווי בניין), בקו נקודתיים בצבע אדום (קו בניין עילי לבליטות) וב- 2 קווי נקודה בצבע אדום (קו בניין תחתית).</p> <p>2. מספר קומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות וחלל גג רעפים מוגבה ב- 1 מ'. מעל קומת מחסנים.</p> <p>3. מספר יחידות דיור בבניין יהא 3 יחידות דיור.</p> <p>4. תותר בניית מחסנים כמספר יחיד במבנה, בשטח של עד 12 מ"ר לכל יחיד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת-קרקעיים.</p>	
חשמל	ב
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהי - תיאום עם חברת החשמל בדבר אם יש צורך להקמת חדר שטחים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>	
תקשורת	ג
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
חניה	ד
<p>1. מסי מקומות חנייה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>	
הריסות ופינויים	ה
<p>אחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג), לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבון.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ו
<p>המבנה, המדרגות והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה, יהרסו כתנאי לחפירה ראשונה בתחום התכנית ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבון.</p>	
סטיה ניכרת	ז
<p>1. כל חריגה מקווי בניין בתחום התכנית המפורטים בתשריט תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. כל חריגה בגובה הבנוי בתחום התכנית כמצוין בנספח מס' 1 תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.1	מגורים ג'
	<p>3. כל חריגה ממספר הקומות בתחום התכנית כמצוין בנספח מס' 1 תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4. אי הריסת הבניין בתחום התכנית כמצוין בנספח מס' 1 תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כחלק מהבקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח וכו', לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת. אסורה.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>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>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות אוויר פנימיות וחימוניות, ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטי בניין. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתח המיגון בשטח. 5. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה תנאי למתן היתר בנייה יהא הריסת הבניין הקיים. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לשם הבטחת מזעור המפגעים בשלב הבנייה. 8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע בחינה קונסטרוקטיבית, אשר תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
יב	<p>עתיקות</p> <p>עפ"י חוק העתיקות, התש"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.1	מגורים ג'
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור/ העתקה/ עקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשימת לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 2. יינטעו 2 עצים בוגרים בחזית המגרש ובתאום עם אגף שפ"ע.
יד	<p>ניחול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



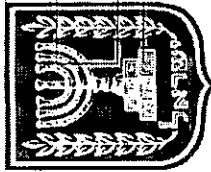
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 4	1	מגורים	מגורים ג'

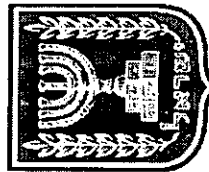


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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) כולל 84% שטחי שירות..
- (2) גובה רום גג רעפים.
- (3) 3 קומות וחלל גג רעפים מוגבה במטר.
- (4) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה 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. לא תותר בניה בשלבים	אין

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

תאריך: 29.1.17 חתימה:	סוג: רחמים בן שלום שמיאן	שם: שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	סוג: בעלים	שם: רחמים בן שלום שמיאן שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 29.1.17 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: דוריתה גורן שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

דוריתה גורן -
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ד. 25192



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17