

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0939975

פרוייקט מגורים ומסחר ברח' אליהו מני, מחנה יהודה, 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 :

13/06/2021

להפקיד את התכנית

01/03/2022

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

תאור התכנית והרקע להגשתה מדובר במבנה על חלקה 43 בגוש 30073 שנמצא בפינת הרחובות הדקל, אבישר ואליהו מני בשכונת מחנה יהודה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 62-תוכנית המתאר לירושלים וייעוד החלקה הוא אזור מסחרי. התוכנית מציעה הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 10 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות תת קרקעיות עבור מגורים ומסחר. בתוכנית מוצע העתקת חזית קיימת לכיוון רח' אבישר לחזית החדשה של הבניין.

רקע תכנוני לתכנית לא נמצא היתר בניה למבנה הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פרוייקט מגורים ומסחר ברח' אליהו מני, מחנה יהודה, ירושלים.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
101-0939975

שטח התכנית  
0.429 דונם

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
קואורדינאטה X	220040
קואורדינאטה Y	632557

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' אליהו מני פינת רח' הדקל ופינת רח' אבישר בשכונת מחנה יהודה.

**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	אבישר	15	
ירושלים	הדקל	12	
ירושלים	מני אליהו		

שכונה

מחנה יהודה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30073	מוסדר	חלק	43	

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



## 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 שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 18 14/02/2022	אוריה שוהט	14/02/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		09: 16 09/03/2021	יעקב סומך	09/03/2021	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
עו"ד	פרטי	עפ"י יפוי כח לוונטהל ידידיה			ירושלים	דוד המלך	22	073-3943319		ezrapini@gmail.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
	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		office@ekarc.co.il
	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	מקוה ישראל	10	02-5816642		345bait@gmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

בניית בניין חדש למסחר ולמגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מסחרי למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
  - קביעת בינוי עבור 10 קומות מעל הקרקע, בהתאם לנספח הבינוי.
  - קביעת בינוי עבור 3 קומות תת קרקעיות עבור מסחר ומחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין דיור להשכרה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין הפקעה לצרכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	429	אזור מסחרי
100	429	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	431.05	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
100	431.05	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים, דיור להשכרה, מסחר, מוסדות ציבור עבור שימושים של קהילה או חברה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b> יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>ב</b>	<b>הוראות בנין</b> 1. לעת מתן היתרי הבניה ייקבע תמהיל יחידות הדיור וניתן יהיה לשקול תמהיל של יח"ד כ-30% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר, 30% נוספים מיחידות הדיור יהיו דירות 3 חדרים ששטחן בסביבות 90 מ"ר והיתר יהיו ללא מגבלת גודל. 2. הקומות התת קרקעיות יהיו עבור שטחי שירות או/ו הרחבה של חנויות ממפלס הרחוב. לא יותרו חנויות שאין להן כניסה ישירה מהרחוב. 3. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות צ' בצבע ירוק המצוי בקומת הקרקע של הבנין והיקפו כ-120 מ"ר יותר שימוש לקהילה או חברה בלבד. 4. חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד, יהא ממוגן מקרינה ולא יפגע בפעילות המסחרית של קומת הקרקע.
<b>ג</b>	<b>חניה</b> תכנית זו פוטרת מהתקנת מקומות חניה.
<b>ד</b>	<b>שימור</b> - לא יותר פירוק והעתקה של החזית לקו 0 רח' אבישר. - הבנין ישומר לרבות מרפסת או טרסה כלפי רח' אבישר שהוא רחוב צר ומצריך הרחבה בקומת הקרקע עבור שימוש מסחרי. - תותר בניה זיזית / על עמודים מעל הבינוי ההיסטורי אך לא תותר סגירה של שטח מפולש זה. - יותר פירוק והרכבה של חזיתות הבניין הפונה של חזיתות הבניין הרחוב אליהו מני על מנת ליצור פתחים עם ויטרינות מזמינות, במפלס המדרכה הסמוכה. - הבינוי המסומן בסגול בנספח הבינוי הוא בנין לשימור ולא תותר הריסתו.
<b>ה</b>	<b>סטיה ניכרת</b> א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג כל החנויות יהיו עם גישה ישירה מהרחוב, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. קומת מינוס 1 כפי שסומנה בנספח הבינוי תהא מסחרית בלבד למעט לובאים של מגורים. ה. יופקעו כ-120 מ"ר עבור שימוש לקהילה או חברה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן וכל

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.          ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.          ג. 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 וכיו"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.          ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת שימור.          ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול חברת החשמל מיקום חדר שנאים תת קרקעי בתחום התוכנית. חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד, ממוגן מקרינה ולא יפגע בפעילות המסחרית של קומת הקרקע.          ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת תברואה לגבי פתרון תברואה.          ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע.          ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לשטחים הציבוריים המצרניים (מדרכות הסמוכות הכוללות נטיעות עצים, ריהוט רחוב) תנאי למתן אכלוס יהיה ביצוע בפועל.          ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מחלקת איכות הסביבה, במידה וידרש, ניתן יהיה לקחת את גג הבנין עבור הצללה לבריכה ולשטח התארגנות מסביב.          י. תנאי לפתיחת תיק היתר יהא תיאום עם אדריכל העיר לגבי עיצוב חזיתות המבנה.          יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת מינוס 1 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> "דירור להשכרה"</p> <p>1. תקופת ההשכרה: 50% מהדירות המוצעות תיקבענה כדירות בשימוש של דירות להשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות, יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות מיום מתן טופס איכלוס בתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא להשכרה.          2. הדירות להשכרה יהיה בבעלות היזמים במשך תקופת ההשכרה לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה באופן נפרד או מפוצל או בחלקים בין במישרין ובין בעקיפין למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים הקשורים לדירור להשכרה האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברה ולשם ניהולם כמגורים להשכרה, שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ניכרת.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשעב 2011 בדבר יעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את היחידות הדיור להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.</p> <p>5. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.</p> <p>6. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
									120			12	108	429	1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	3	10 (2)	38.88 (1)	73		4083	418		1265	2400	429	1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	1	38.88 (1)			1045	180 (4)	660	90 (4)	115	429	1	מסחר מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	3	10 (2)	38.88 (1)	73	100	5248	598	660	1367	2623	429	1	<סך הכל> מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

מ"ר	תאי שטח	שימוש	יעוד
	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
378	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
378	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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)  $847.71 = 38.88$

(2) + קומת יציאה לגג העליון.

(3) כמפורט בתשריט.

(4) שטחי המבואות וחדרי המדרגות ישמשו גם עבור המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות****6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.2**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
2	היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים המצרניים (מדרכות הסמוכות הכוללות נטיעות עצים, ריהוט רחוב עפ"י עקרונות שבנספח הבינוי.
3	תנאי למתן אכלוס	ביצוע בפועל עבודות המפורטות בסעיף שלעיל וביצוע שטחים ציבוריים ברמת המעטפת.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.