

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/04/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

14/12/2023

תכנית מס' 101-1052216

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת בניה ברחוב אריך מנדלסון 11, ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/03/2024

לאשר את התוכנית

אשר

01/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בחלקה 61 בגוש 30710, ברחוב אריך מנדלסון 11 בירושלים, קיים בית פרטי בן 2 קומות וגג רעפים.

רקע תכנוני :
על הבית חלה תכנית מס' 4284, אשר איפשרה בניית 2 קומות וגג רעפים בשטח 230.72 מ"ר בתכנית זו מוצעת בניית קומת מרתף, הרחבת קומות קיימות, הגבהת גג רעפים ושימוש בחלל גג הרעפים.

מגיש הבקשה הינו בעל עניין בקרקע.

לא ידוע על עבירות בניה /הליכים משפטיים נכון לזמן הגשת התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה ברחוב אריך מנדלסון 11, ירושלים
		מספר התכנית	101-1052216
1.2	שטח התכנית		0.278 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
 קואורדינאטה X 217777
 קואורדינאטה Y 636078

1.5.2 תיאור מקום

ברחוב אריך מנדלסון 11, פניה מרחוב זרחי ישראל, רמות ג', ירושלים.

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
	11	מנדלסון אריק	ירושלים

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30710	לא מוסדר	חלק	61	

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 19



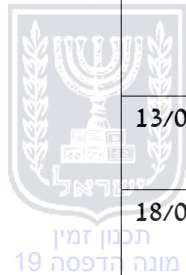
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
3162	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3162 בתחומה.	3096	3430		13/09/1984
4284	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 4284 בתחומה.	4247	191		18/09/1994
מתאר/ 62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים בתחומה.	687	1587		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
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן בר לב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן בר לב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' הקומות	14: 00 22/10/2023	בתיה מרקס	22/10/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	19: 06 29/06/2023	יורם אלישיב	27/06/2023	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	איתמר שרעבי			ירושלים	מנדלסון אריק	11	054-2088762		
	פרטי	ורדית שרעבי			ירושלים	מנדלסון אריק	11	054-2088762		

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	דן בר לב	10476		ירושלים	אהלי יוסף	20	02-5002299	02-5002299	office@dan-barlev.co.il
הנדסאי אדריכלות	מתכנן	בתיה מרקס	ה/ 44897		ירושלים	הרב פורת ישראל	19	077-4041992		batya@marks.co.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	office@elyas-hiv1.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 בניה ברחוב אריך מנדלסון 11, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי מערך יעודי קרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספת קומות מרתף במפלס -3.85 בהתאם לנספח הבינוי.

קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע (-0.97) ובקומה העליונה (+2.88, +1.98) בהתאם לנספח הבינוי

ולקיים בשטח.

קביעת בינוי לגג רעפים ולשימוש בחלל גג הרעפים בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת שטחי הבנייה בתחום התכנית.

2.2.4 קביעת מס' הקומות מ-2 קומות + גג רעפים ל-3 קומות + גג רעפים

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית.

2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

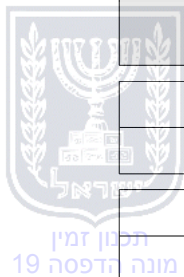
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	279.8	100
סה"כ	279.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	279.8	100
סה"כ	279.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת בנייה בקומת המרתף (מפלס 3.85-) לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. 2. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (0.97-) ובקומה העליונה (2.88, +1.98) לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח. 3. תותר הגבהת גג רעפים ושימוש בחלל הגג עבור יחידת הדיור הקיימת, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח. 4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה למעט מס' הקומות שהינו מחייב. 5. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 6. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה יחידת דיור אחת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור כתנאי לקבלת היתר בניה בשטח. 7. לא תותר הרחבה לחללים ללא אוורור והחדרת אור בהתאם לתקנות.
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין העיליים המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין התחתיים יהיו כמצוין בתשריט ב 2 קווים נקודה בצבע אדום.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג האבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה.</p>
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית

4.1	מגורים ב'
	<p>לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. קבלת חוות דעת הנדסית לחפירת הקומה תחת המבנה הקיים.</p> <p>5. קבלת חו"ד פקיד היערות לעניין עקירת העצים.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. חלקי הבינוי המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי לתחילת עבודות, יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>עקירת העצים תבוצע לאחר הוצאת היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שיעקרו ינטעו/עצים, בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</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>
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ט	<p>גמישות להיתר</p> <p>גג רעפים- לעת מתן היתר בניה תותר הגבהת גג קיים עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח הבינוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2 (3)	9.04 (2)	1	120	43.34	(1) 48.08	22.38	266.22	278	11	1	מגורים	מגורים ב'	

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) תותר העברת שטח עיקרי ממפלס שמתחת לכניסה הקובעת למפלס שמעל הכניסה הקובעת.
- (2) תותר הגבהת גג קיים עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח הבינוי.
- (3) + חלל גג רעפים.
- (4) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

ע"פ 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.

6.2

ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.

השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

20 שנה