

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1200229

עמק רפאים 10 - מזנון

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/09/2024

לאשר את התוכנית

08/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/11/2023

להפקיד את התכנית

25/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005293102/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 30012 חלקה 37 ברחוב עמק רפאים 10 בשכונת עמק רפאים
התכנית מציעה את הסדרת המצב הקיים בשטח ומבטלת את ההריסה המופיע בתכנית הרק"ל 101-0666289.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עמק רפאים 10 - מזנון
------------------------	-----------	----------------------

מספר התכנית	101-1200229
-------------	-------------

שטח התכנית	0.103 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

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

קואורדינאטה X 221110

קואורדינאטה Y 630375

1.5.2 תיאור מקום

רחוב עמק רפאים 10

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	עמק רפאים	10	

שכונה עמק רפאים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30012	מוסדר	חלק		37

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



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
101-0666289	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0666289 ממשיכות לחול.	9313	2403		22/12/2020

הערה לטבלה:

תכנית זו (101-1200229) מחליפה את תכנית 101-0342261 בתחומה.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד גוגנהיים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דוד גוגנהיים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	02/07/2023	דוד גוגנהיים	11: 48 24/07/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/08/2023	דוד גוגנהיים	12: 08 15/08/2023	תשריט מאושר	לא

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	אמנון יעקבי (1)			בת ים	ארלוזורוב	79			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה 6..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמנון יעקבי			בת ים	ארלוזורוב (1)	79			

(1) כתובת: דירה 6..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד גוגנהיים		גוגנהיים בלוד אדריכלים ומתכנני	ירושלים	עמק רפאים	24	02-5610103		david@guggenheimarc.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית (1)	4			

(1) כתובת: משרד 7..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

ביטול הריסה בניין הנקבע בתכנית 101-0666289

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול הריסה בניין.

2. קביעת קווי בניין למזנון

3. קביעת השטחים המותרים

4. קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

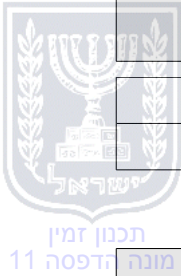
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	103.17	100
סה"כ	103.17	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	103.17	100
סה"כ	103.17	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים המאושרים בתכנית מק/7859 ושימושים של מזנון ובית קפה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תותר הרחבת הקיוסק הקיים (תוספת אגף) בהתאם למפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1 ובתחום וקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. שינוי שימוש מבור מים קיים למחסן בהתאם למפורט בנספח הבינוי מס' 1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי ושטחי בנייה מרביים.
ב	קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג	בינוי זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ד	אדריכלות 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות, וכיחול אבן הבניין הקיים. 2. מודגש בזאת כי גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
ה	תנאים בהליך הרישוי 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 מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכי, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. מונח הדפסה 11 תכנון זמין היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף תברואה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום העיצוב האדריכלי בהתאם למוצע בתכנית עם אדריכל העיר ועם מחלקת שימור ביחס למבנה לשימור הקיים בשטח התכנית וביחס לבור לשימור. 7. בור המים הקיים היינו אלמנט היסטורי מקורי לשימור. תנאי למתן היתר יהא: - השלמת חוות דעת מומחה בשימור לבחינת ערכו ההיסטורי והאדריכלי של בור המים הקיים וקביעת הנחיות לשיקום שימורי במידת

4.1

מגורים א'

הצורך. - תאום ואישור העיצוב האדריכלי של הבינוי המוצא מול המחלקה לשימור. 8. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר הוראות בסעיפים 4.1.2 - ו' (חניה) 4.1.2 - ז' (הריסה) 4.1.2 - ח' (עצים לעקירה ושימור)

הריסות ופינויים

ו הקירות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ונספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

שמירה על עצים בוגרים

ז 1. העץ המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועד לעקירה ויעקר על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בגודל ובגובה שיתואם עם מחלקת גננות. 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של עצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל. 4. בור המים הקיים הינו אלמנט היסטורי מקורי לשימור



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט			
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		צידי- ימני		צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים א'	1	10	1257	50	4	0	23.5	3	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

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

הוראות טבלה 5:

(1) בהתאם למסומן בתשריט תוכנית .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

1. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה.
2. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר יהיה אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי בהליך היתר בניה יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה.
2. בעת הכנת היתר הבניה יש לוודא כי אין חדירה לחתום הדרך של תכנית הרכבת -101 0666289.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית הקיוסק תבוצע בהינף אחד, לא תותרבניה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה