

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0481234

תוספת מסחר למבנה מסחרי קיים רח' ישראל בן זאב 25 שכ' רמות ירושלים.

ירושלים

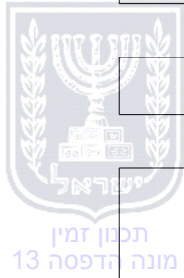
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בשטח המבנה קיים מבנה חד קומתי המשמש למסחר, התכנית מציעה הרחבת הקומה הקיימת ותוספת קומת אחסנה תת קרקעית עבור המסחר הקיים. סה"כ קומה אחת מעל קומת מרתף. המבנה נבנה עפ"י היתר בתיק 1995/902.1 + 1995/902.2. לאחרונה התקבל היתר לתוספת בתיק 1995/902.2. בעל הקרקע הינו בעל זכות יחידי בנכס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת מסחר למבנה מסחרי קיים רח' ישראל בן זאב 25 שכל רמות ירושלים.

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0481234

0.423 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	218100
קואורדינאטה Y	636000

### 1.5.2 תיאור מקום

המבנה ממוקם ברחוב ישראל בן זאב 25 בשכונת רמות בירושלים.

### 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
	25	בן זאב ישראל	ירושלים

שכונה רמות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30730	מוסדר	חלק	17	

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
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 תכנית 62	החלפה	62
22/01/1990	1616	3736	תכנית זו מחליפה את תכנית 3191	החלפה	3191



**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				אלי ענבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלי ענבר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		21/03/2018	עצמון זרגרי	10/10/2018	* הנספח מחייב לנושאים הבאים: הריסה.	לא
תנועה	מנחה	1: 250		13/07/2017	אירית יוגב	13/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		17/07/2017	ראובן אלסטר	17/07/2017		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



## 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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		סופר נח בע"מ	ירושלים	בן זאב (ישראל 1)	25	02-5713725	02-5713725	Supernoach@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה החתימה: נח בנימין רחוב גליק נלסון 19 רמות ירושלים..

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: \* בבעלות מדינת ישראל רח' יפו 216, בניין שערי העיר קומה 6 ירושלים.

### 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	אלי ענבר	73487		נתניה	(1)		09-8652239		inbar_e@netvision.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
הנדסאי	מתכנן	עצמון זרגרי	16639		ירושלים	דרך בית לחם	101	02-6736612	02-6736616	atzmon.sa@gmail.com
יועץ תנועה	אדריכל	אירית יוגב	74172		מודיעין- מכבים- רעות	(2)		08-9188788		irit@yogeven.com

(1) כתובת: מנור אהוד 10/24.

(2) כתובת: ת.ד. 1675 רעות 71799.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 שטח למסחר בקומת הקרקע, תוספת קומת אחסנה מתחת לקומת הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד השטח למסחר.
2. קביעת התכלית המותרת בתחום התכנית.
3. קביעת שטחי הבנייה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי בגובה של 1 קומות מעל לקומת המרתף.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

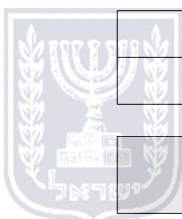
יעוד	תאי שטח
מסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מסחר	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	423	100
סה"כ	423	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	422.72	מסחר
100	422.72	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
1. מסחר 2. מרכול	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>חניה</b>	<b>א</b>
מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף במקום לעת הוצאת היתר בניה.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>ב</b>
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום, בהתאם להוראות החוק.	
<b>סטייה ניכרת</b>	<b>ג</b>
1. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת גובה מעבר לגובה המצוין תחשב כסטייה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 3. מס' הקומות המירבי המצוין בטבלה מס' 5 - הינו מחייב. כל תוספת קומות מעבר למה שכתוב בטבלה 5 תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה וסטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב 2002).	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>ד</b>
הבניה תתבצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
<b>פסולת בניין</b>	<b>ה</b>
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>ו</b>
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות,	

4.1	מסחר
	<p>תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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) מונח תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הריסת כל עבירות הבניה המסומנות להריסה בנספח הבנוי.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה היא הגשת תכנית מפורטת להסברת החניה כולל חניה תפעולית.</p> <p>6. יש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים ובניית מוטמן אחד עבור האשפה הרגילה.</p>
ז	<p><b>עתיקות</b></p> <p>עפ"י חוק העתיקות-התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ט	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>כל המבנים המסומנים בתשריט מצב מוצע ובנספח הבנוי (נספח מס' 1) בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מבקש הבקשה להיתר.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							אחורי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(3)	(3)	(2)	1	1	(1) 4.22		46.16	70.7	299.3	104.03		14.72	180.55	423	מסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	יעוד
קדמי	
(3)	מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה הינו 4.22 מ' יחסי, 761.40 מ' אבסולוטי. מעל גובה זה לא יותר בנוי נוסף..

(2) כמסומן בתשריט

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13