

דברי הסבר לתוכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתו.
בקומת קרקע של הבנין יש ארקדה. חלק מהארקדה בחזית לרחוב אגריפס נסגרה ובשימוש מסחרי (חלק ממסעדה) בבנינים בסביבה סגרו רוב הארקדות בהיתר. תכנית זו מוצעת סגירת כל הארקדות בבנין והפיכתם למסחר.
רקע תכנוני לתכנית.
תכנית מס' 1006 בתוקף ומיעד את המגרש למסחר עם ארקדה בקומת קרקע.
הבנין בנוי לפי היתר (תיק מס' 62/675)
פרטים לגבי הבניה בפועל.
יש עבירת בניה. נסגר חלק מהארקדה בחזית לרחוב אגריפס ומשמש כחלק ממסעדה (מסחר).
מעמדו של מגיש התכנית בקרקע.
מגיש התכנית הוא יצחק אגאי שהוא בעל חנות וארקדה. הארקדה בפניה הדרום מערבית תישאר פתוחה לציבור עד לאחר השלמת הפיתוח של רח' הערמונים כמדרחוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח' אגריפס 70, תוספת בניה.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית (מספר התוכנית)	יפורסם ברשומות
א/9027	מספר התוכנית		
290 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> מילוי תנאים להפקדה 	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
19.4.12	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מתאר מקומית 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> כן 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
<ul style="list-style-type: none"> לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
<ul style="list-style-type: none"> ועדה מחוזית 	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220.150

קואורדינטה Y 632.425

התכנית נמצא ברח' אגריפס פינת רח' הערמונים. במחנה יהודה. בסביבה יש בנינים עם קומות קרקע של חנויות ומגורים למעלה.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
 oo חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
 מחנה יהודה
 אגריפס פינת הערמונים
 אגריפס 70

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30073	• שומה	• חלק מהגוש	27	

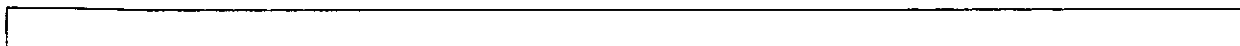
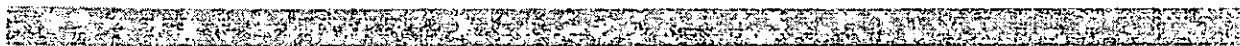
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5.3.64	1075	תכנית זו מבטל את הוראות תכנית 1006.	• ביטול	1006
16.7.59	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	• ביטול	מתאר 62
21.1.2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גיון נידלמן	19.4.12	-	15	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	גיון נידלמן	30.4.12	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	גיון נידלמן	1.5.12	1	-	1:100	מחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המנוחים לבין המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניח התוכנית											
גוש / חלקה (-)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5233523	02-6519537	70 אגריפס ירושלים	-	-	-	58668054	שרית אגאי	-

1.8.2 זום במייל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	-	-	מורחי מרדכי יחזקאל	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	330084	330084	כחן מרדכי	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	330118	330118	כחן אהרון	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	330076	330076	שפירא מרגלית	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	330068	330068	צדוק מלכה	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	330050	330050	כחן יצחק	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	330043	330043	כחן יעקב	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	299302	299302	מורחי משה	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	30377	30377	מורחי רחל	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	12207	12207	דין רשל	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	066515552	066515552	זביחי רפאל יוסף	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	021670997	021670997	זביחי הגית	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	071095434	071095434	אליעזר חביבה	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	6595147	6595147	דורי כרמלה	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	4659514	4659514	דורי כרמלה	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	7725294	7725294	סומך יוסף	בעלים
				הערמונים 2, ירושלים	-	-	7725295	7725295	יפה דנה	בעלים

					הערמונים 2, ירושלים										7725296	סומד ציון		בעלים
					הערמונים 2, ירושלים										7725297	בן חמו שרה		בעלים
					הערמונים 2, ירושלים										7725298	סומד עמנואל		בעלים
					הערמונים 2, ירושלים										014298538	הויג רנדי גוי		בעלים
					הערמונים 2, ירושלים										320964985	סנווט אליעזר לייב רחבי		בעלים
					הערמונים 2, ירושלים										309163319	פוטשקין נטליה		בעלים
					הערמונים 2, ירושלים										046595153	זכאי מנשה		בעלים
					הערמונים 2, ירושלים										00618975	זכאי אביגיל		בעלים
					הערמונים 2, ירושלים										50852995	אפשטיין מרדכי		בעלים
																אגאי מרדכי (משה)		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מספר	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / מקומות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
john@netvision.net.il	02-5367145	054-4703222	02-5734335	רח' המכבים 68/3 גבעת זאב 90917	-	-	18638	14453419	גיון גידלמן	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
	02-8524777	-	02-6515661	רח' בית הדפוס 12, בית השינה, ירושלים	-	-	467	64623796	אריה מירמן	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת חנות והרחבת חנויות בקומת קרקע ע"י סגירת קומת העמודים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד משטח למסחר למסחר ומגורים.
- הגדלת שטחי המסחר מ-94.18 מ"ר ל-220.35 מ"ר.
- סך השטחים בתחום התכנית 829.95 מ"ר עיקרי, ו-171.86 מ"ר שירות, סה"כ 1001.81 מ"ר.
- קביעת שלבים למימוש התכנית.
- קביעת הוראות ותנאים בגין מתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין הריסת גדרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.290 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	94.18	126.17+	220.35		מצב מאושר לפי
מגורים	מ"ר	609.60	-	609.60		היתר מס' 13802 ו-09943

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר ומגורים	01	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מסחר ומגורים	
4.1.1	שימושים
א.	מסחר בקומת הקרקע.
ב.	מגורים ביתר הקומות.
4.1.2	הוראות
א.	תיאום סגירת פינת ארקאדה
ב.	עיצוב אדריכלי
ג.	רשות העתיקות
ד.	קולטי שמש על הגג
ה.	היטל השבחה
ו.	סטייה ניכרת
ז.	חיזוק מבנה – תמ"א 38
ח.	פסולת בנין

		לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
4.1.3	תנאים למתן היתר בניה	
א.	תנאים למתן היתר בניה	תאום סגירות אלומיניום אחידות בקומת הקרקע של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
ב.	תאום תשתית	תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות תשתית לרבות קו ביוב 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 קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והעביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ג.	הריסה	תנאי להיתר בניה הוא הריסה בפועל של הגדרות המסומנים להריסה בנספח מס' 1.
ד.	מי נגר	ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמנ לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
ה.	איכות הסביבה	תנאי למתן היתר בניה, התייחסות של מחלקת לאיכות הסביבה
ו.	קירות חדרי הכניסה	בכדי למנוע מטרדים הניגרמים מפעילות מסחרית על מגיש הבקשה להיתר בניה לבצע את הקירות המפרידות בין חדרי מסחר בקומת הקרקע לבין לשטחי חדרי המדרגות המשותפים הקירות יבצעו מלאות בחיפוי אבן.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

אזורי לתשריט	צידוי שואלי צידוי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/ לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כתלים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת הקובעות	מעל לקובעת הקובעות					
בתנאים לתשריט	בתנאים לתשריט	בתנאים לתשריט	1	4	13.70	41	12	88	345	1001.81	67.88	-	103.98	829.95	290	01	מסחר ומגורי

*הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנית והבניה.

6. הוראות נוספות

ל"ר



7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

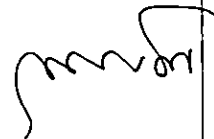
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לסגירת הפינה של הארקאדה לצורך הרחבת החנות.	השלמת פיתוח רח' הערמונים וסגירת רחוב הערמונים לכלי רכב והפיכתו למדרחוב.
2	תנאי לאישור התכנית.	הריסת השירותים הקיימים במבנה בחצר המשותפת והחזרת המצב לקדמותו (מחסן) עפ"י היתר הבניה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
3-7-12			58668054	שרית אגאי	יום במועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
3-7-12			58668054	שרית אגאי	
			330084	כהן מרדכי	
			330118	כהן אהרון	
			330076	שפירא מרגלית	
			330068	צדוק מלכה	
			330050	כהן יצחק	
			330043	כהן יעקב	
			299302	מזרחי משה	
			30377	מזרחי רחל	
			12207	דיין רשל	
			066515552	זביחי רפאל יוסף	
			021670997	זביחי חגית	
			071095434	אליעזר חביבה	
			7/659514	דורי כרמלה	
			4659514	דורי כרמלה	

			7725294	סומך יוסף	
			7725295	יפע דנה	
			7725296	סומך ציון	
			7725297	בן חמו שרה	
			7725298	סומך אמנועל	
			014298558	הוניג רנדי גוי	
			320964085	סוגוט אליעזר לייב רחבי	
			309163319	פוטשקין נטליה	
			046595153	זכאי מנשה	
			00618975	זכאי אביגיל	
			50852995	אפשטיין מרדכי	
				אגאי מרדכי (משה)	
12/6/12			014453419	גיון נידלמן	עורך התכנית