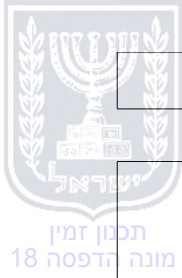


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0481234

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



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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, תוספת קומת מסחר ל-2 חנויות וכן תוספת קומת אחסנה תת קרקעית עבור המסחר הקיים. סה"כ שתי קומות 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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0481234 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.423 דונם

1.4 סיווג התכנית תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בן זאב ישראל	25	

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי ענבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנספח מחייב לענין ההריסה.	10: 32 31/03/2019	עצמון זרגרי	31/03/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 16 13/07/2017	אירית יוגב	13/07/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 58 17/07/2017	ראובן אלסטר	17/07/2017		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
	פרטי			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		atzmon.mi@gmail.com
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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 זכויות בניה לחנות קיימת, תוספת קומה למסחר וכן 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 2 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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

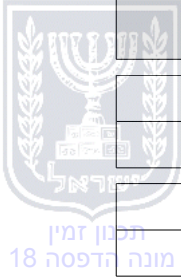
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מסחר	1

#### 3.2 טבלת שטחים

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

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



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מסחר</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. מסחר. 2. מרכול.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף במקום לעת הוצאת היתר בניה.
ב	<b>היטל השבחה</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.
ג	<b>סטיה ניכרת</b> 1. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת גובה מעבר לגובה המצוין תחשב כסטיה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 3. מס' הקומות המירבי המצוין בטבלה מס' 5 - הינו מחייב. כל תוספת קומות מעבר למה שכתוב בטבלה 5 תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה וסטיה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002).
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תתבצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	<b>פסולת בניין</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.
ו	<b>תנאים למתן היתרי בניה</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 בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן

4.1	מסחר
	<p>הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינן 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 הני"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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. מונה הדפסה 18 תכנון זמין</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הריסת כל עבירות הבניה המסומנות להריסה בנספח הבנוי.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו בדבר הסדרת מפגעים אשר מחוץ למעטפת הבניין.</p> <p>6. תנאי לטופס 4 יהיה הסדרת התשתיות בחזיתות המבנה ובסביבתו לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה היא הגשת תכנית מפורטת להסדרת החניה כולל חניה תפעולית.</p> <p>8. 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 ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מבקש הבקשה להיתר.</p>
י	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הם כמפורט בתשריט מצב מוצע.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(2)	1	2	6.14 (1)	45.82	119	501	104	29.3	367.7	423	מסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה הינו 6.14 מ' יחסי , 763.32 מ' אבסולוטי. מעל גובה זה יותר מבנה יציאה לגג בלבד..

(2) כמסומן בתשריט

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18