

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0791913

תוספת שטחי שירות עבור שטח קולונדה שלא חושב בתכנית מאושרת

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

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

תכנית 13443 קבעה הנחיות בדבר בניית קולונדה לחזית המסחרית, אך לא הגדירה שטחי שירות והנחיות נלוות. תכנית זו הינה שינוי לתכנית 13443, מוסיפה שטחי שירות לבניית הקולונדה והנחיות עיצוביות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי שירות עבור שטח קולונדה שלא חושב בתכנית מאושרת	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0791913	מספר התכנית	
6.402 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221475
	קואורדינאטה Y	629265

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	אלבק חנוך	29	
ירושלים	ינובסקי דניאל	15	
ירושלים	ינובסקי דניאל	17	
ירושלים	ינובסקי דניאל	13	

שכונה צפון תלפיות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30136	מוסדר	חלק	48-49	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
13443	203,202

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/05/2016	6030	7262	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13443 ממשיכות לחול.	שינוי	13443
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית מילבאואר אייל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורית מילבאואר אייל		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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	ניר סירוטה		חלומות ארנונה- דיור להשכרה בע"מ	רמת גן	שלם (1)	3	03-6301500		meirav_b@shikunbinui.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: איירפורט סיטי - משרדי שיכון בינוי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניר סירוטה		חלומות ארנונה- דיור להשכרה בע"מ	רמת גן	שלם	3	03-6301500		meirav_b@shikunbinui.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ניר סירוטה		חלומות ארנונה- דיור להשכרה בע"מ	רמת גן	שלם	3	03-6301500		meirav_b@shikunbinui.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אורית מילבאואר אייל	87124	מילבאואר אדריכלים	תל אביב- יפו	שוקן	27	03-5444446		info@ome.co .il
מודד	מודד	אריה הראל	25368	מיכאל שוורץ מודד מוסמך	אשקלון	השונית	47	08-6247470		ms@mshv.ne t



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
קו הבניין לקולונדה	מסומן בתשריט כקו בניין (קו-נקודה) בצבע תכלת.
קולונדה	מעבר מקורה, יכול להיות תחת בניין ויכול להיות מעבר לקו חזית הבניין, מוגדר על ידי שורת עמודים, בעל קירוי אטום או חלקי או משולב ברפפות.

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 שירות עבור שטח קולונדה, שלא חושב בתכנית מאושרת 13443 "מתחם אלנבי"

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 500 מ"ר שטחי שירות עבור שטח קולונדה שלא חושב במסגרת תכנית 13443
2. קביעת הוראות בינוי לשם הקמת הקולונדה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	203,202	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	203,202
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ג'	203,202

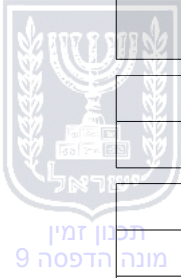
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	6,392.48	100
סה"כ	6,392.48	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	6,392.48	100
סה"כ	6,392.48	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתכנית 13443 לגבי אזור מגורים ג'
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>על תכנית זו חלות הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית 13443 לגבי אזור מגורים ג', (תאי שטח 202, תכנון זמין מונה הדפסה 9 203).</p> <p>הבינוי יהיה בהתאם למאושר בתכנית וללא שינוי, למעט הסעיפים המובאים בתכנית זו.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>חישובי שטחי הקולונדה יהיו בהתאם למפורט בטבלה בפרק 5. השטחים המוצעים הינם 500 מ"ר מכוח סעיף 62 א(א) סעיף קטן 16 לחוק התכנון והבינה.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החזית המסחרית תהיה מלווה בקולונדה, כפי שהוגדרה בתכנית זו.</li> <li>2. קירוי הקולונדה יכול להיות אטום במלואו או שילוב של אטום ורפפות (פרגולה)</li> <li>3. ניתן לחלק את הקולונדה למקטעים, לפי הבניינים, או לבצע קולונדה רציפה</li> <li>4. חומרים :</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- עמודים וקורת פלדה</li> <li>- מילואה/קירוי מחומרים קלים : אלומיניום/ עץ</li> <li>- יש לשלב תאורה בקולונדה</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. לא תותר הצבת שילוט מסחרי או אחר ע"ג אף רכיב בקולונדה,</li> <li>6. לא תותר הצבת מעבי מזגנים ע"ג הקולונדה.</li> </ol>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקוקו בצבע אדום, הינם קווי הבניין המאושרים בתכנית 13443.</li> <li>2. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקוקו בצבע תכלת, הינם קווי הבניין המאושרים בתכנית 13443 "קו בניין למסחר", ומציינים את קו בניין המירבי לבניית הקולונדה.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
(3)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2902	202	מגורים ג'
אחורי											
(3)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3500	203	מגורים ג'
צידי- ימני											
(3)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)			
צידי- שמאלי											
(3)		(1)	(1)	(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

הערה ברמת הטבלה:

קו הבניין לקולונדה בהתאם למסומן בתשריט כקו בניין בצבע תכלת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בתכנית 13443.

(2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: בהתאם למאושר בתכנית 13443 : 1600 מ"ר  
השטח המוצע בתכנית זו הוא תוספת של 50 מ"ר עבור הקולונדה.  
סה"כ 1650 מ"ר.

(3) בהתאם למפורט בתשריט התכנית.

(4) בהתאם למאושר בתכנית 13443 : 1690 מ"ר  
השטח המוצע בתכנית זו הוא תוספת של 450 מ"ר עבור הקולונדה.  
סה"כ 2140 מ"ר.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בינוי

כל יתר הוראות תכנית 13443, שלא שונו במפורש בתכנית 101-0791913 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

## 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

ל.ר

