

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0143339

התרת שימוש של מסחר בדירת מגורים בקומה 2, שד' הרצל, ירושלים

ירושלים

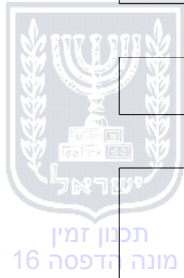
מחוז

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

במגרש נשוא התכנית, בשד' הרצל 106 ירושלים, קיים בית משותף, הכולל את סניף בנק לאומי בית הכרם, וכן דירות מגורים בבעלות דיירים פרטיים. הבנק רכש בעבר את הדירה הממוקמת בקומה 2 מעל לקומה ה-1 של הסניף, וזאת בשל הצורך להגדיל את שטחו של סניף הבנק, ועושה בה מאז שימוש מסחרי, בהתאם להיתר לשימוש חורג (מס' 2001/0368).

כעת, מבקש הבנק להסדיר את המשך השימוש המסחרי בקומה זו, ע"י תכנית להוספת שימוש מסחרי בדירה זו, בהתאם לסעיף 62(א) 11 לחוק התכנון והבנייה. התכנית אינה מוסיפה שטחים למבנה, אלא כאמור הוספת שימוש, אשר תאפשר כאמור את הסדרתו של השימוש המסחרי בקומה 2 של סניף הבנק בלבד. התכנית אינה מוסיפה שטחים ביחס למצב הבניין המאושר ע"פ היתר הבנייה הקיים.

שטח התכנית: 926.0 מ"ר.

הבהרה: השטח הרשום הינו - 926.0 מ"ר, והשטח המדוד הינו 917.0 מ"ר, הסטייה הנ"ל, של כ- 1%, הינה סטייה בתחום המותר - עד 3%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התרת שימוש של מסחר בדירת מגורים בקומה 2, שד' הרצל, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0143339 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.014 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 11, 62א (א) סעיף קטן 4

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 | ירושלים |
| | קואורדינאטה X | 217823 |
| | קואורדינאטה Y | 631875 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית הכרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30161 | מוסדר | חלק | 181 | 180 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו משנה את הוראות תכנית 62 רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות תכנית 62 מוסיפות לחול. | שינוי | 62 |
| 09/11/1972 | 461 | 1875 | תכנית זו משנה את הוראות תכנית 1372 רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות תכנית 1372 ממשיכות לחול. | שינוי | 1372 |



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 | | | | אילן אפטר | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | אילן אפטר | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 100 | 1 | 25/07/2017 | אילן אפטר | 30/07/2017 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 30/07/2017 | אילן אפטר | 30/07/2017 | | 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 |
|----------------|------|----|---------------|--------------------------|------|------|-----|------------|-------------|------------------------------|
| | פרטי | | | בנק לאומי לישראל בע"מ | לוד | (1) | | 03-9352543 | 076-8850513 | shay.pascaru@bankleumi.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש מטעם הבנק - אדריכל שי פסקרו, כתובת: ת.ד. 88.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--------------------------|------|------|-----|------------|-------------|------------------------------|
| פרטי | | | בנק לאומי לישראל בע"מ | לוד | (1) | | 03-9352543 | 076-8850513 | shay.pascaru@bankleumi.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 88.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-----------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | יוסף אליהו | | | ירושלים | שד הרצל | 106 | 02-6447630 | 02-6447630 | |
| בעלים | רות מרים אליהו | | | ירושלים | שד הרצל | 106 | 02-6447630 | 02-6447630 | |
| בעלים | ענת יוטבת | | | ירושלים | שד הרצל | 106 | 02-6452348 | 02-6452348 | |
| בעלים | רוני יוטבת | | | ירושלים | שד הרצל | 106 | 02-6452348 | 02-6452348 | |
| בעלים | אלי לוי | | | ירושלים | שד הרצל | 106 | 02-5379783 | 02-5379783 | |
| בעלים | נירה לוי | | | ירושלים | שד הרצל | 106 | 02-5379783 | 02-5379783 | |
| בעלים | חגית אסתר ענתבי | | | ירושלים | שד הרצל | 106 | 02-6434149 | 02-6434149 | |
| בעלים | מרדכי ענתבי | | | ירושלים | שד הרצל | 106 | 02-6434149 | 02-6434149 | |

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג |
|------------------------------|-------------|------------|-----|---------|---------|-----------------------|------------|-----------|-------|
| shay.pascaru@bankleumi.co.il | 076-8850513 | 03-9352543 | | (1) | לוד | בנייני בנק בע"מ | | | בעלים |
| shay.pascaru@bankleumi.co.il | 076-8850513 | 03-9352543 | | (1) | לוד | בנק לאומי לישראל בע"מ | | | בעלים |
| | 02-6424003 | 02-6424003 | 106 | שד הרצל | ירושלים | | | חסידה קרן | חוכר |
| | 02-6424003 | 02-6424003 | 106 | שד הרצל | ירושלים | | | יצחק קרן | חוכר |

(1) כתובת: ת.ד. 88.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | מקצוע/תואר |
|-------------------------|-------------|-------------|-----|---------|-------------|----------|------------|-------------|-------------|------------|
| prilan@netvision.net.il | 050-8961504 | 077-9526345 | 82 | שרת משה | חיפה | | 101141 | אילן אפטר | עורך ראשי | אדריכל |
| l.s.sharon@012.net.il | 077-4110421 | 077-4110420 | | (1) | בוסתן הגליל | | 105903 | שרון לבנברג | יועץ תחבורה | מהנדסת |
| slonin.y@gmail.com | 02-9910093 | 052-5684997 | 24 | הרטוב | בית שמש | | 1112 | יורי סלונין | מודד | מודד מוסמך |

(1) כתובת: ת.ד. 1243.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

התרת שימוש של מסחר בדירת מגורים בקומה ג', שד' הרצל, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 למגורים א'.

2. התרת שימוש של מסחר בדירת מגורים בקומה 2 בבניין קיים, מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי התכנית, על פי סעיף 62א(א) ס"ק 11 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

3. שינוי בקווי בניין, על פי סעיף 62א(א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

4. קביעת בינוי בהתאם לנספח בינוי ופיתוח.

5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

6. קביעת הוראות בגין חלקי מבנים וגדרות להריסה.

7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 1.014 | |
|------------------|------|------------|-------------------|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) |
| | | | סה"כ מוצע בתוכנית |
| | | | מפורט |
| | | | מתארי |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 6 | 5 |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 562.4 | 448.2 |
| מסחר (מ"ר) | מ"ר | 196.3 | 310.5 |

שינוי למצב המאושר *
-114.2
+114.2

מצב מאושר בהיתר
בניה מס' 23917 מתאריך
14/08/1975

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 1 |
| מגורים א' | 181 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 181 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מאושרת | 1 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים א' | 181 |
| להריסה | דרך מאושרת | 1 |
| להריסה | מגורים א' | 181 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 88 | 8.68 |
| מגורים 1 | 926 | 91.32 |
| סה"כ | 1,014 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 88.9 | 8.84 |
| מגורים א' | 917.1 | 91.16 |
| סה"כ | 1,006 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>כמאושר בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62, כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיף 4.1.2. א להלן.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות בניו</p> <p>א</p> <p>1. יותר שימוש של מסחר בדירת מגורים שבקומה ג', בבניין הקיים, כמפורט בנספח מספר 1. 2. מודגש בזאת כי אין בתוספת השימוש כאמור משום תוספת של שטחי בניה לשטחי הבניה המאושרים בשטח התכנית. תוספת השימוש כאמור הינה בתחום מעטפת הבניה הקיימת/מאושרת. 3. מודגש בזאת כי הדלת הקיימת בקומה 2 בין השטח המסחרי המבוקש לבין חדר המדרגות המשותף של הבנין, תשמש כדלת לשעת חירום בלבד, כמצוין בנספח מספר 1. 4. תנאי למתן היתר בניה לשימוש המסחרי המוצע בתכנית הוא הסדרת כל המפגעים החזותיים הקשורים לשימושי המסחר המבוקש בתכנית בחזיתות הבנין, לרבות הסדרת צנרת מים, הסדרת פתרון למיזוג ותעלות אוורור, הסדרת חוטי החשמל, הסדרת תשתית תקשורת באופן אסתטי ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מספר 181 בלבד. 2. החניה תהא על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תכנון החניה יהא בהתאם למפורט בנספח מספר 1. 4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה לאישור המח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> |
| ג | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> |
| ד | <p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> |
| ה | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאור ו/או קווי 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), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. אישור מורשה נגישות.</p> |

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| | ה. ראה סעיף קטן א.4 וב.4 לעיל. |
| ו | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסור עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>ב. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח, יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> |
| ז | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מספר 1372, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 143339 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 וכמאושר בתכנית מס' 8000.</p> |
| 4.2.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת/מאושרת.</p> <p>ב. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח עם הנחיות מיוחדות וחלות על שטח זה כל הוראות תכנית מס' 8000 לגבי שטח לרצועת מסילה.</p> <p>ג. הגדרות וחלקי המבנים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו בעת ביצוע העבודות להרחבת הדרך ע"י עיריית ירושלים.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | | | |
|------------------|----------------|------------|---|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------|----------------------|--------------------------|---------|-------|------|-----|-----|------------|
| | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי | | | | | | | |
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | | | | | שרות | | | |
| אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 12.5 | 6 | 35 | (1) | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | שרות | 926 | 181 | מגורים אי' |
| (3) | (3) | (3) | 1 | 4 | | | | (2) | (2) | (2) | (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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמאושר בתכנית מס' 1372.
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: כמאושר בתכנית מס' 1372.
- (3) כמסומן בתשריט.



קדמי
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16