

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0907501

תוספת קומת גלריה רח' בית הדפוס 12, גבעת שאול.

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

תוכנית לתוספת קומת גלריה במשרד עו"ד רח' בית הדפוס 12 בגבעת שאול.

רקע תכנוני לתכנית :

1. החלקה מוגדרת כ"מסחר ותעסוקה מבנים ומוסדות ציבור" אין שינוי בסטטוס החלקה.
2. היתר הבניה המקורי הינו 90/165.
3. ישנם היתרים נוספים בבנין של תוספת קומות, וכן היתר לתוספת גלריות לחנויות/משרדים עם הקומות הגבוהות.

רקע להגשת התוכנית :

הרחבת המשרד לצוות נוסף.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

מעמדו של מגיש התוכנית :

מגיש התוכנית הינו מבעלי הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומת גלריה רח' בית הדפוס 12, גבעת שאול.



שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
101-0907501

שטח התכנית  
8.210 דונם

סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62א (א) (16), 62א (א) (5)

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

217975 קואורדינאטה X

632643 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית השנהב אגף B

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בית הדפוס	12	B

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30261	מוסדר	חלק		166

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
101-0141739	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/03/2018	6220	7729	תכנית זו משנה את תכנית מס' 101-0141739 בנושאים המפורטים בתוכנית זו כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 101-0141739 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0141739



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 06 07/10/2021	הודיה מורד	07/10/2021	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 27 13/09/2021	הודיה מורד	13/09/2021	1	1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
עו"ד	פרטי	נחמיה אסף			ירושלים	בית הדפוס (1)	12	02-5704646	02-5838388	ne@asaf-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית השנהב אגף B.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	יצחק שפירא	115343		הזורעים	(1)		052-7688817		moria.arc2@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	הודיה מורד	ה/40630		ירושלים	(2)	9	052-7688817		moria.arc2@gmail.com
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	054-4289409		office@botti.co.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון 15205.

(2) כתובת: אברהם רביץ 11/6.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 קומת גלריה ברח' בית הדפוס 12 ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספת קומת גלריה במפלס 2.75 + לשם הרחבת משרד קיים בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

2.2.2 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.3 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,208.22	100
סה"כ	8,208.22	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,210.13	100
סה"כ	8,210.13	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתוכנית 141739, לגבי שטח למסחר, תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תותר תוספת בניה בקומת גלריה ( במפלס +2.75 ) לשם הרחבת משרד קיים בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמאושר בתכנית 141739 וכמפורט בתשריט התכנית.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מודגש בזאת כי שלביות הביצוע המפורטת בסעיף 7.1 בהוראות תוכנית 141739 והתנאים למתן היתר בניה המפורטים בסעיף 4.2.2. ט' בהוראות תכנית 141739 חלים על תוספות הבניה המוצעות בתכנית 141739 בלבד.</p> <p>הוראות אלו אינן חלות על תוספת הבניה המוצעת במסגרת תכנית 907501 זו.</p> <p>ו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 141739 שלא שונו במפורש בתכנית 907501 זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	חניון	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
אחורי					26941.1	26941.1					1		
צידי- ימני					824				824		1	תעשייה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
צידי- שמאלי									1600		1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
מזרחי					68205.5		100	16907.6	51197.9		1	מסחר ומשרדים	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
מערבי					97570.7	26941.1	100	16907.6	53621.9	9191.55		<סך הכל>	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תכסית תתי"ק 7921 מ"ר, תכסית קומת מסד 5662 מ"ר ותכסית קומת מגדל עד 1200 מ"ר..

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 אדריכלות

כל ההוראות שנקבעו בתוכנית 141739 שלא שונו בהוראות תוכנית 907501 זו ממשיכות לחול ללא שינוי.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה המוצעת בתוכנית 907501 תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	
2	על תוספות הבניה המוצעת במסגרת תוכנית 141739 יחולו הוראות שלביות הביצוע שנקבעו בתוכנית 141739.	

### 7.2 מימוש התכנית

ל"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11