

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0082750

הרחבת קטע דרך ברחוב שמאי 10, מרכז העיר, ירושלים

ירושלים

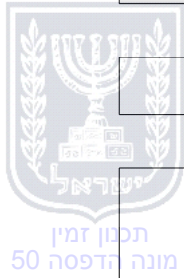
מחוז

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

התכנית עוסקת בשינוי ייעוד משצ"פ לדרך לצורך התווית גישה לכלי רכב מרחוב שמאי לחניון התת קרקעי של הבנין שבתחום חלקה 281 בגוש 30049. הפרויקט נמצא ברחוב שמאי במרכז העיר ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת קטע דרך ברחוב שמאי 10, מרכז העיר, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0082750

מספר התכנית

1.578 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 2

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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
220796	קואורדינאטה X
632039	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	שמאי	10	

מרכז העיר, רח' שמאי

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	לא מוסדר	חלק	267, 281, 287	286

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 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/02/1973	1006	1895	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1738 ממשיכות לחול.	שינוי	1738
26/03/1989	2376	3640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2617 ממשיכות לחול.	שינוי	2617
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה ופיתוח	19/12/2017	אייל קראוס	19/12/2017	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	20/11/2017	ראובן אלסטר	15/11/2017		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6296453	grofer@jerusalem.muni.il
	פרטי	סולימן אלישר		גולדן היל בע"מ	ירושלים	(1)	11	02-5891891	02-5811866	efrat-m@mikud4u.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ההגנה 11, גבעה צרפתית, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, סולימן אלישר		גולדן היל בע"מ	ירושלים	(1)	11	02-5891891	02-5811866	efrat-m@mikud4u.co.il

(1) כתובת: ההגנה 11, גבעה צרפתית, ירושלים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6296453	grofer@jerusalem.muni.co.il
בעלים		סולימן אלישר		גולדן היל בע"מ	ירושלים	ההגנה	11	02-5891891	02-5811866	efrat-m@mikud4u.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מעבר לזכויות של הבעלים קיימים בחלקה גם כ 120 בעלי זכויות פרטיים נוספים

## 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	יגאל לוי	82290		ירושלים	יפו	33	02-6221625	02-6221893	office@leviar ch.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	(1)	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: רח' בית הדפוס 22, ירושלים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 50תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

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

הרחבת קטע דרך.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	1,206.98	76.44
דרך מאושרת	203.22	12.87
שצ"פ	168.74	10.69
סה"כ	1,578.94	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.87	203.23	דרך מאושרת
10.69	168.74	דרך מוצעת
76.44	1,206.98	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
<b>100</b>	<b>1,578.95</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. 3. פיתוח השטח יהא כמפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי תכנון הפיתוח כאמור הינו מנחה בלבד וייקבע סופית לעת מתן היתר בניה, בהתאם להנחיות העירייה.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת. 2. פיתוח השטח יהא כמפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי תכנון הפיתוח כאמור הינו מנחה בלבד וייקבע סופית לעת מתן היתר הבניה בהתאם להנחיות עיריית ירושלים. 3. בתחום תאי שטח מס' 1 ו-2 יבוצע כביש גישה לתא שטח מס' 4 ופיתוח נופי. כמו כן יותר מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. הפיתוח בתחום תאי שטח אלה יהא במפלס אחד ורציף באופן שיאפשר מעבר נגיש להולכי רגל. 4. תנאי מוקדם להיתר בניה בתא שטח מס' 4 הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח הדרכים שבתכנית (תאי שטח 1 ו-2), ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מ' 4 ועל חשבונם לאישור אגף תושייה ואגף שפע בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר, תכנון כביש הגישה לתא שטח מס' 4 תוך חיבורו לרחוב שמאי, תכנון גיטון ונטיעות, תכנון תאורה, פירוט חומרי בניה ופיתוח וכדומה, כדרישת עיריית ירושלים. ביצוע הפיתוח בתאי שטח מס' 1 ו-2 תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר בתא שטח 1 ועל חשבונם והשלמת הביצוע תהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין שבתא שטח מס' 4. ביצוע התכנית כאמור יהא בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה.
<b>4.3</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמאושר בתכנית 2617.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	1. בתחום תא שטח מס' 4, חלות כל הוראות תכנית מס' 2617 ללא שינוי, וכן ההוראה הבאה: תותר חלוקה של קומה לשתי קומות בגובה תקני, לצורך ניצול זכויות בנייה מאושרות, וזאת ללא הגבהה של הבניין מעבר למאושר בהיתר הבנייה.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.3
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 4, יהיה תיאום החזיתות הסופיות של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 4, יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בתחום השטחים שבתכנית (תאי שטח מס' 1, 2, ו-4) לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. ראה סעיף 4.2.2 א.4 לעיל.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2617, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 82750 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	מעל הכניסה הקובעת (1)	(1)	שרות (1)	עיקרי (1)	שרות (1)	עיקרי (1)	1578	4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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 2617 ובהיתר מס' 108112.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות ו/או רישום

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

### 6.2 היטל השבחה

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

### 6.3 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן טופס 4 לבניין	השלמת ביצוע השטחים שבתחום התכנית והשטחים בייעוד דרכים הגובלים בתכנית לשיעור רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.