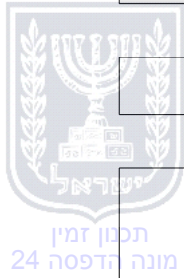


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0403907**

**מגדלי היכל שלמה-איחוד וחלוקה, הרחבת דרך, שינוי קווי בניין, ירושלים**



**ירושלים**

**מחוז**

**ירושלים** **מרחב תכנון מקומי**

**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

מטרת התכנית היא להשלים ולתקן את הוראות תכנית 14253 על ידי קביעת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, על פי הוראות פרק ג', סימן ז', וסעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

במהלך ייזום תוכנית 942' הנחת היסוד של רשות מקרקעי ישראל ובעלי חלקות 38 ו-111 (מגדלי היכל שלמה) הייתה שחלוקת המתחם שבתוך הקו הכחול של תוכנית 942 ד' למגרשים תעשה כך שלכל צד ייוחדו מגרשים בשלמות; מאחר ובנוסף למגרשים מספר 3, 4 ו-5 שיוחדו בשלמות לרשות מקרקעי ישראל בתכנית 942 ד', קיבלה רשות מקרקעי ישראל בטעות גם זכויות במגרש מספר 1 לפי תכנית 942 ד' שכאמור היו אמורים להיות מיוחדים לבעלי חלקות 38 ו-111 בגוש 30037 (מגדלי היכל שלמה); על כן, בעת רישום פעולות התכנון על פי תוכנית 14253 יירשמו חלקות ארעיות 3 ו-18 בגוש 30037 (על פי תצ"ר כשרה לרישום מספר 2006/2014) וחלקה ארעית 1 בגוש 30803 (על פי תצ"ר כשרה לרישום מספר 2007/2014) על שם בעלי חלקות 38 ו-111 בגוש 30037 (מגדלי היכל שלמה).

בעלי חלקות 36 ו-112 (קק"ל) ו-35 (פרטיים) יקבלו תמורה במגרשים 2, 3, 4, ו-5 על פי המאושר בתכנית 942 ד' ולא במסגרת רישום זה.

בנוסף למפורט לעיל, מוצעת בתוכנית הרחבת דרך לשם הרחבת רחוב המלך גיורג' עבור "הקו הכחול" של הרכבת הקלה, וכן שינוי בקווי הבניין המערביים של תא שטח מספר 1, תוך התאמתם להרחבת הדרך כאמור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגדלי היכל שלמה-איחוד וחלוקה, הרחבת דרך, שינוי קווי בניין, ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0403907

מספר התכנית

3.411 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	220625
קואורדינאטה Y	631625

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב המלך ג'ורג' 47, פינת רחוב אבידע, מרכז העיר ירושלים

### 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	המלך ג'ורג'	47	

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30037	לא מוסדר	חלק	38, 111	26, 35-36, 112
30803	מוסדר	חלק		4

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/08/2014	7705	6863	תכנית זו משנה את תכנית מספר 14253 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 14253 ממשיכות לחול, ללא שינוי.	שינוי	14253



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארטור מאיר ספקטור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארטור מאיר ספקטור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 18 24/07/2018	ראובן אלסטר	24/07/2018		1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		12: 11 10/07/2018	ראובן אלסטר	10/07/2018		1: 250	מחייב	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
מר	פרטי	הרווי דוגלן		מגדלי היכל שלמה	ירושלים	וילנאי זאב (1)	6	02-6599990	02-6511924	harvey@herzlh otel.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מלון רמדה רנסנס, ת.ד. 3369 ירושלים.

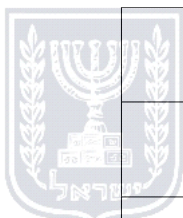
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הרווי דוגלן		מגדלי היכל שלמה	ירושלים	וילנאי זאב (1)	6	02-6599990	02-6511924	harvey@herzlh otel.c om

(1) כתובת: מלון רמדה רנסנס, ת.ד. 3369, ירושלים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מדינת ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	
בבעלות רשות מקומית		עיריית ירושלים עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297777		
בעלים		מגדלי היכל שלמה		מגדלי היכל שלמה	ירושלים	וילנאי זאב (2)	6	02-6599990	02-6511924	harvey@herzlh otel.c om



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		באמצעות רשות מקרקעי ישראל קרן קיימת לישראל		קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

(1) כתובת: קמפוס עיריית ירושלים.

(2) כתובת: מלון רמדה רנסנס, ת.ד. 3369, ירושלים.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארתור מאיר ספקטור		ספקטור-עמישר אדריכלים	ירושלים	הצפירה	22	02-5661671		spc_ami@01 2.net.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית, בהתאם לסעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת הבעלים, בכל תחום התכנית.
2. שינוי שטח ממגורים מסחר ותיירות לדרך, לשם הרחבת רחוב המלך גיורג'.
3. שינוי קווי הבניין בצידו המערבי של תא שטח חדש מספר 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
מגורים מסחר ותיירות	1
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותיירות	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותיירות	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4

**3.2 טבלת שטחים**

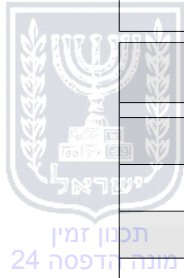
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	359.95	10.54
מגורים, מסחר ותיירות	3,051.05	89.34
מסחר, תיירות, ומבנים ומוסדות ציבור	4	0.12
<b>סה"כ</b>	<b>3,415</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	362.38	10.61
דרך מוצעת	150.15	4.40
מגורים מסחר ותיירות	2,898.4	84.87
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	3.99	0.12
<b>סה"כ</b>	<b>3,414.93</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותיירות</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמאושר בתכנית מספר 14253.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. בשינוי לקווי הבניין המאושרים בתחום תא שטח מספר 1 שעל פי תוכנית 14253, יהיו קווי הבניין בתא שטח זה כמסומן בתשריט וכמפורט להלן:</p> <p>א. קו הבניין המסומן בתשריט בצבע אדום בקו נקודה קו יהא קו בניין לבנייה מעל מפלס ה-0.00 (802.25 מטר).</p> <p>ב. קו הבניין המסומן בתשריט בצבע אדום בשני קווים ונקודה הוא קו בניין תת קרקעי בחלקו, ובחלקו מעל מפלס רחוב אבידע, עבור הקמת קומת מסד הנמצאת מתחת למפלס ה-0.00 (802.25 מטר).</p> <p>ג. קו הבניין המסומן בתשריט בצבע כחול, בשני קווים ונקודה הוא קו בניין תת קרקעי עבור קומות המרתפים הנמצאים במלואם בתת הקרקע, מתחת למפלס רחוב אבידע.</p> <p>ד. קו הבניין המסומן בתשריט בצבע כחול, בשתי נקודות וקו, הוא קו בניין עבור מרפסות בחזית המערבית של הבניין. תותר הקמת מרפסות מעל הרחבת הדרך המוצעת בתא שטח 3.</p> <p>2. ראה סעיף 6.1 להלן.</p> <p>3. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מספר 14253 שלא שונו במפורש בתכנית מספר 403907 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>
<b>4.2</b>	<b>מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמאושר בתכנית מספר 14253.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. על תא שטח מספר 4 ממשיכות לחול הוראות תכנית מספר 14253 לגבי אזור מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור, וכן ההוראה המפורטת בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>2. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מספר 14253, שלא שונו במפורש בתכנית מספר 403907 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	<p>1. על תא שטח מספר 2 ממשיכות לחול הוראות תוכנית 14253 לגבי דרך ציבורית וכן ההוראה המפורטת בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>2. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מספר 14253 שלא שונו במפורש בתוכנית מספר 403907 זו,</p>

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	ממשיכת לחול, ללא שינוי.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b>
	<p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך.</p> <p>2. ראה סעיף 6.1 להלן.</p>





## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איחוד וחלוקה

1. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
2. האיחוד והחלוקה יהיו בהתאם למפורט בתשריט ובנספח מספר 1 (נספח האיחוד והחלוקה).
3. מיד עם אישור התוכנית תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שישה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לוועדה המקומית.
4. לא הוגשה תכנית, כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר.
5. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בתחום תא שטח מספר 1, הוא השלמת רישום התכנית לצורכי רישום, כאמור לעיל.
6. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית, על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

### 6.2 היטל השבחה

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

### 6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמאושר בתכנית מספר 14253	

### 7.2 מימוש התכנית

כמאושר בתכנית מספר 14253.