

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1050715

שינוי מיקום זיקת מעבר רגלי על הגשר בקניון רמות

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
לקניון רמות הנמצא ברחוב שדרות גולדה מאיר 255 בירושלים אושרה תכנית מס' 101-0762906 בשנת 2021. תכנית זו אינה כללה את החלקה הקיימת על הגשר ועד למעבר לרחוב כיסופים. במקום זה חלה תכנית ישנה יותר 4820'ב' משנת 2011.  
תכנית זו סמנה זיקת מעבר להולכי רגל באופן שאינו מתאים לתכנונית עבור הולכי הרגל ואינו תואם לתכנונית עבור החנויות הקיימות על הגשר שאינם יכולות לנצל את מירב הזכויות המותרות שם.

רקע תכנוני לתכנית :

תכנית החדשה באה לסמן את תחום זיקת המעבר להולכי הרגל באופן מייטבי לנוחות הולכי הרגל וללא הקטנת סך המטרים שנקבעו בתכנית קודמת לזיקת מעבר וללא שינוי בהוראות בניה וזכויות בניה מתכניות קודמות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

באזור המסומן לזיקת מעבר בתכנית הישנה אין התייחסות למעבר למדרגות קיימות לרחובות סמוכים שהולכי הרגל משתמשים בהם. תכנית זו באה לשנות ולתקן את הדרוש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי מיקום זיקת מעבר רגלי על הגשר בקניון רמות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	101-1050715
	1.223 דונם	1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) (19)
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	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	218599
קואורדינאטה Y	636057

### 1.5.2 תיאור מקום

גשר המשמש למסחר ודרך וזיקת מעבר להולכי רגל בקניון רמות.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	255	שד גולדה מאיר	ירושלים

שכונה רמות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30869	מוסדר	חלק	19	

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
101-0178129	1709

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2018		10582	7908	תכנית זו משנה את תכנית מס' 101-0178129 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 101-0178129 ממשיכות לחול.	כפיפות	101-0178129
31/08/2011		6262	6288	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4820/ב בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4820/ב ממשיכות לחול.	שינוי	4820/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			רוית גלרנטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוית גלרנטר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 18 02/01/2023	גוטמן ולרי	01/01/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 15

**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			גיי טי אל וי	תל אביב- יפו	הירקון	167			info@marom-a.com
	פרטי			הפניקס חברה לביטוח בע"מ.	גבעתיים	דרך השלום	43			info@marom-a.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיי טי אל וי	תל אביב- יפו	הירקון	167			miryam@marom-a.com
פרטי			הפניקס חברה לביטוח בע"מ.	גבעתיים	דרך השלום	43	02-6661555		info@marom-a.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	רוית גלרנטר		מרום אדריכלים	ירושלים	שד גולדה מאיר	255	02-6661555		miryam@marom-a.com
	מודד	גוטמן ולרי	922		נתניה	גבורי ישראל	40	03-6958711		

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

שינוי וקביעת גבולות חדשים לזיקת מעבר להולכי רגל על הגשר בקניון רמות ללא שינוי סך השטחים של זיקת המעבר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי מיקום זיקת הנאה להולכי רגל ללא שינוי בשטח הכולל המיועד לזיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

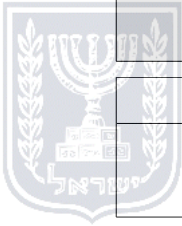
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ומסחר	1,223	100
סה"כ	1,223	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,233.21	100
סה"כ	1,233.21	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<b>שימושים</b>
	כמאושר בתכנית ב/4820 לגבי דרך מסחר, וכמאושר בתכנית 101-0178129 לגבי תא שטח מס' 1702.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>רישום זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת מעבר להולכי רגל (על הגשר), מחליף את הסימון הקיים בתכנית מס' 4820/ב.</p> <p>2. מודגש בזאת כי אין בשינוי זה משום שינוי בסך השטח המאושר עבור שטח זיקת ההנאה כפי שאושר בתכנית ב/4820.</p> <p>(סה"כ שטח מאושר בתכנית ב/4820 הינו 397 מ"ר, סה"כ שטח מוצע בתכנית 101-1050715 הינו 397 מ"ר).</p> <p>3. תשמר זיקת הנאה לציבור עבור הולכי רגל כמעבר ציבורי בין רחוב הקונגרס לרחוב כיסופים וכן כגישה למתחם ביה"ס והמתנ"ס, הכל כמסומן בתשריט. המעבר הציבורי יותר בכל שעות היממה ולא ייסגר. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי הכולל ריצוף, ריהוט רחוב, צמחיה.</p> <p>4. לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה לקבוע מעברים נוספים בהם תורשה זיקת הנאה, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יובהר כי לא ניתן יהיה לבטל את סימוני זיקת ההנאה הקבועים בתכנית זו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה.</p> <p>6. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הפיתוח בהתאם להנחיית העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>7. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם בהתאם להנחיית העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם בהתאם להוראות העירייה.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית ב/4820 והוראות סעיף 4.1.2. א-ה' בתכנית 101-0178129 לגבי תא שטח מס' 1709 באותה התכנית ממשיכת לחול ללא כל שינוי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הנחיות מיוחדות**

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

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15