

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1083351

תוספת שטחי שירות תת קרקעיים במתחם שנלר, ירושלים.

ירושלים

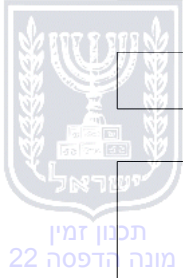
מחוז

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

מדובר במתחם שנלר הנמצא בחלקה 35 בגוש 31317, בשכונת גאולה, ירושלים.

רקע תכנוני

התכנית התקפה הינה תכנית ג' אשר אושרה בשנת 2005, אשר מייעדת את המתחם לאזור מגורים 2 מיוחד.

בהתאם לתכנית זו ניתנו והוקמו בשנים 2017-2022 מספר מבנים למגורים עם חזית מסחרית. במסגרת הקמת המתחם הוספו 56 יחידות דיור בדרך של הקלה.

תוכנית זו מציעה תוספת שטחי שירות תת קרקעיים למחסנים במבנים הקיימים שבנייתם טרם הושלמה עבור הדירות הנוספות שנוספו כאמור בהקלה וכן עבור שטחי מסחר (30 חנויות).

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
תוספת שטחי שירות תת קרקעיים במתחם שנלר, ירושלים.	

מספר התכנית	101-1083351
-------------	-------------

שטח התכנית	15.878 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) (15)

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 220391

קואורדינאטה Y 633035

1.5.2 תיאור מקום

שכונת גאולה, מתחם שנלר השוכן על רחוב מלכי ישראל, מגרשים מס' 1 ו-2 שעפ"י תכנית מס' 2447 ג'.

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	מלכי ישראל	32	
ירושלים	מלכי ישראל	30	
ירושלים	מלכי ישראל	34	

שכונה גאולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31317	מוסדר	חלק	35	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/2447	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/2447 ממשיכות לחול.	5438	4200		13/09/2005



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				אוריה שוהט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוהט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	02/01/2023	אוריה שוהט	13: 41 19/04/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/04/2023	ראובן אלסטר	13: 29 11/05/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	(1)		אחוזה שנלר בע"מ (1)	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6447113		micha@isa-grp.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: 1. איש קשר מיכה בן נון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחוזה שנלר בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6447113		micha@isa-grp.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	בלומנפלד	3			office@cgarco.h.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 שטחי שירות תת קרקעיים למחסנים עבור יחידות הדיור והמסחר שבתחום חלקה 35 בגוש 31317, מתחם שנלר, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה תת קרקעיות במפלסים מס' (3)-(1-) שבתחום חלקה 35 בגוש 31317 לשם תוספת מחסנים עבור יחידות הדיור והמסחר שבמתחם, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 הגדלת שטחי השירות בקומות התת קרקעיות הללו בהתאם למותר בסעיף 62 א(א)15 לחוק התכנון והבניה.

2.2.4 קביעות הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2 מיוחד	15,878	100
סה"כ	15,878	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	15,878.81	100
סה"כ	15,878.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר בהתאם לשימושים המאושרים והמותרים בתכנית מס' 2447 ג'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותרנה תוספות בניה תת קרקעיות במפלסים מס' (3)-(-1) שבתחום חלקה 35 בגוש 31317, לשם תוספת מחסנים עבור יחידות הדיור והמסחר שבתחומה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. 2. תותר הגדלת שטחי השירות התת קרקעיים למחסנים כאמור, בהתאם למפורט ולמותר עפ"י סעיף 62א(א)15 לחוק וכמפורט בסעיף 5 להלן. 3. מודגש בזאת כי לא מותרת כל תוספת של שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות עבור המסחר בתכנית מעבר לשטח הבניה המאושרים בהיתרי הבניה שהוצאו בתחום התכנית ומעבר לשטחי השירות התת קרקעיים המבוקשים בתכנית מס' 101-1083351 זו. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 4. מודגש בזאת כי אין תכנית מס' 101-1083351 זו מבטלת כל שטח בניה עיקרי למגורים ו/או למסחר ושטח שירות לחניה, ואין תכנית זו משנה/מבטלת את הנחיות השימור כפי שנקבעו בתכנית מס' 2447 ג' ובהיתרי הבניה שהוצאו בתחום התכנית.
ב	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2447 ג', שלא שונו במפורש בתוכנית מס' 101-1083351 זו, לרבות הוראות בינוי ופיתוח, הוראות שימור ושיקום, הוראות לעניין זיקת הנאה לרכב וזיקת הנאה לציבור, שלבי ביצוע, תנאים למתן היתר בניה וכדומה, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת		צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ג'	מגורים	1	15878	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(3)	(3)	(3)	(3)

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

הוראות טבלה 5:

*השטחים העיקריים ושטחי השירות מעל הקרקע, והשטח העיקרי בתת הקרקע יהיו בהתאם למצב המאושר בתב"ע ובהיתרים קודמים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמאושר בתכנית מס' 2447 ג' ובהיתרי בניה שהוצאו מכוחה..
- (2) שטחי השירות המפורטים בטבלה שלעיל הינם תת קרקעיים בלבד וכוללים את שטחי הבניה של תוספות הבניה המוצעות בתכנית מס' 101-1083351 זו בלבד. אינם כוללים את שטחי השירות שמתחת לכניסה הקובעת שאושרו התכנית מס' 2447 ג' ובהיתרי הבניה שהוצאו מכוחה..
- (3) כמאושר בתכנית מס' 2447 ג' וכמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות מיוחדות**

- א. הועדה המקומית תגבה 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	כמאושר בתכנית מס' 2447 ג'.	

7.2 מימוש התכנית

5 שנים.

