

דברי הסבר לתכנית מס' 2447**שינוי יעוד שטח מדרך משולבת לשטח למבנים ומוסדות ציבור - מתחם שנלר ירושלים**

למתחם שנלר הוכנו תכניות 2447 ב', 2447ג' שבמסגרתם נקבעו, בין היתר, ייעודי קרקע שונים.

בתכנית 2447ג' נפלה טעות בסימון גבולות תוואי דרך משולבת רח' הרב משה זאב פלדמן (לשעבר רח' גיימס פיך) וסומנו להריסה המדרגות של מוסד "בית טובי העיר".

נערך ואושר תצ"ר שהסדיר את הגבולות שבין מגרש מס' 19 (דרך משולבת - חלקה 25 בגוש 31317) שנקבעה בתכנית 2447ג' לבין מגרש מס' 1 (מוסד טובי העיר - חלקה 2 בגוש 31317) שלפי תכנית - 2447 ב.

במסגרת תב"ע נקודתית 2447/ו זו מוסדרים יעודי הקרקע לפי פסיקת ביהמ"ש כלהלן:
 - ביטול שטח דרך משולבת שבתחום חלקה מס' 2 של מוסד טובי העיר.
 - ביטול סימון הריסת המדרגות שבתחום חלקה מס' 2 של מוסד טובי העיר.

על שטח התכנית חלות הוראות תכנית מס' 2447ב' לגבי שטח למוסד פרטי, אשר איננו ניתן להפקעה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

**שינוי יעוד שטח מדרך לשטח
למבנים ומוסדות ציבור –
מתחם שנלר ירושלים**

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית 1.1
ומספר התוכנית

מספר התוכנית 12447/ו'



שטח התוכנית 1.2

5587 מ"ר



מהדורות 1.3

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מספר מהדורה בשלב מהדורה 1

תאריך עדכון המהדורה 30.11.2011

סיווג התוכנית 1.4

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים 1.5.1

מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y

ירושלים 633200 220200

חלקה הצמודה למתחם שנלר ירושלים.

תיאור מקום 1.5.2

רשויות מקומיות בתוכנית 1.5.3

רשות מקומית

ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה

חלק מתחום הרשות

ירושלים

ירושלים

כתובות שבהן חלה התוכנית 1.5.4

יפורסם
ברשומות

יישוב

מתחם שנלר

שכונה

רח' הרב משה זאב פלדמן (לשעבר רח' גימס פינ)

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31317	מוסדר	• חלק מהגוש	2	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
30078 חלקה 248	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ילקוט הפרסומים מספר 687	16.7.1959 י" תמוז התשי"ט
2447ב	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2447 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2447ב, ממשיכות לחול.	ילקוט הפרסומים מספר 4605	11/1/1998
2447ג	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2447ג בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2447ג, ממשיכות לחול.	ילקוט הפרסומים מספר 5438	13/9/2005

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קניימ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		11		30.11.11	אייל שער- אדריכל ובונה ערים	מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1	30.11.11	אייל שער- אדריכל ובונה ערים	מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה וקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מניש התוכנית 1.8.1										
גוש/חלקה(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
2		6250875	02-6250875	02-6297621	ככר ספרים 2 ירושלים		רשות מקומית הירושלים	לי"ר	מספר זהות 25306978	שם פרטי ומשפחה מוניח חזן ארזי בן דרור

זים בפועל 1.8.2									
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-6250875		02-6297621	ככר ספרים 2 ירושלים		רשות מקומית הירושלים	לי"ר	מספר זהות 25306978	שם פרטי ומשפחה מוניח חזן ארזי בן דרור

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5318475		02-5318318	רח' מלכי ישראל 36 - ירושלים	510613508	רשות מקומית הירושלים	לי"ר	שם פרטי ומשפחה קרית אריה מנסודה של משפחת פאלד מפעל תמורה בע"מ	תואר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5633783	0522-582217	02-5633234	רמב"ן 43, י-ם עמירנדב 23, ת"א	03-5614421	שם תאגיד/שם רשות מקומית	32647	שם פרטי ומשפחה אייל שער	מקצוע / תואר אדריכל ובונה ערים
	03-5623856						359	מנחם קופרמן	מו"ד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי יעוד שטח מדרך משולבת לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד שטח מדרך משולבת ומשטח למוסד לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 ביטול קטע מדרך משולבת מאושרת.
- 2.2.3 ביטול ההוראה בדבר הריסת מדרגות קיימות בתחום לשטח למבנים ומוסדות ציבור שבתכנית.
- 2.2.4 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.587
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
שטח למבנים ומוסדות ציבור	מ"ר עיקרי	כמאושר בתכנית מס' 2447 ב	-	כמאושר בתכנית מס' 2447 ב		מצב מאושר לפי תכנית מס' 2447 ב

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	בטול דרך משולבת		
2	2	2	מבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לפני המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
		0.03%	16 דרך משולבת מאושרת
100%	מבנים ומוסדות ציבור	99.97%	5571 שטח למוסד
100%	5587 סה"כ	100%	5587 סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	כמאושר בתכנית מס' 2447 לגבי שטח למוסד.
4.1.2	הוראות
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור וחלות על שטח זה כל הוראות תכנית מס' 2447 לגבי שטח למוסד וכן ההוראה הבאה: ההוראה המחייבת את הריסת המדרגות הקיימות שבתזית הדרומית של הבניין הקיים שנקבעה בתכנית מס' 2447 גמבוטלת בזאת.
ב.	השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הינה דרך משולבת שמיועדת לביטול וייעודה יהיה כמסומן בתשריט.
ג.	לא תותר פגיעה בעצים הקיימים בתחום תא שטח 2, אלא באישור פקיד היערות המוסמך במחלקה לשיפור פני העיר.

תכנית מס' 12447

מחדרה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

מבנים ומוסדות ציבור	יעד	מס' תא שטח	גודל מר'ש/ מזער' / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ר	אפיקות (יח"ר לדום נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
				מעל מפלס לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת	מתחת לפניסה הקובעת						מתחת לפניסה הקובעת	קדמי	צדדי	צדדי-שמאלי
מבנים ומוסדות ציבור	2	5587	כמאושר בתכנית מס' 2447 ב'	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	כמאושר בתכנית מס' 2447 ב'	ל"ר	ל"ר	ל"ר	כמאושר בתכנית מס' 2447 ב'	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

)

30/11/2011

עמוד 9 מתוך 11

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה
 א. הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה, בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום, בהתאם להוראות החוק.

6.2 הערה
 כל הוראות תכניות מס' 2447 ב' ו- 2447 ג', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 2447 ו', זו, ממשיכות לחול.

7. ביצוע התוכנית

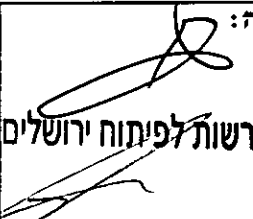
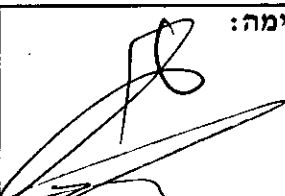
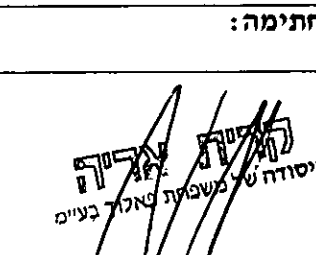

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

<p>תאריך: 19.1.12</p>	<p>חתימה:  הרשות לפיתוח ירושלים</p>	<p>שם: מוטי חזן ת"ז 25306978 אודי בן דרור ת"ז 3878915-2</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: הרשות לפיתוח ירושלים</p>		
<p>תאריך: 13.3.12</p>	<p>חתימה: אייל שער אדריכל ובונה ערים משרד רמב"ן 43 ירושלים טל' 02-5633434, 02-5633783 בית: טשרניחובסקי 5 א' ירושלים טל' 02-5666170, 0522-582817</p>	<p>שם: אייל שער אדריכל ובונה ערים ת"ז 53372009 רשיון-32467</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 19.1.12</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: מוטי חזן ת"ז 25306978 אודי בן דרור ת"ז 3878915-2</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: הרשות לפיתוח ירושלים</p>		
<p>תאריך: 17.3.12</p>	<p>חתימה:  מסודר על משפחת פאלוך בע"מ</p>	<p>שם: תאגיד: קריית אריה מסודר של משפחת פאלוך 510613508</p>	<p>בעל עניין בקרקע חלקה 2</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	
<p>מספר תאגיד: 11.3.12</p>	<p>חתימה:  מפעלי חומרה בע"מ</p>	<p>שם: תאגיד: מפעלי חומרה בע"מ 510080047</p>	<p>בעל עניין בקרקע חלקה 2</p>