

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0449983

שינוי יעוד, רח' יפו 167, מרכז העיר, ירושלים.

ירושלים

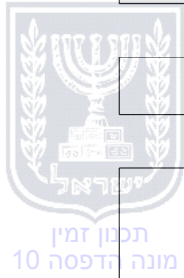
מחוז

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

1. מיקום מבנה קיים : רח' יפו 167 מרכז העיר ירושלים.
2. יעוד מאושר לפי תכנית א5649 (מגרש 7) : מסחר ומשרדים.
3. יעוד מוצע בתכנית זו למגרש 7 הוא : מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי יעוד , רח' יפו 167, מרכז העיר, ירושלים.

101-0449983

מספר התכנית

0.760 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

219625

קואורדינאטה Y

632825

רח' יפו 167, מרכז העיר, ירושלים

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30107	מוסדר	חלק		45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
7	א / 5649

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/11/2011	336	6314	התכנית החדשה הינה בכפיפות לתב"ע 5649 א' לעניין הוראות השימור	שינוי	א /5649



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נמרוד איתן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד איתן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	חו"ד מח' מידע תכנוני המאשרת את מפת המדידה	05/04/2017	נמרוד איתן	05/04/2017	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
כן	חו"ד מח' שפ"ע /פקיד היערות בהמשך לסקר עצים	05/04/2017	נמרוד איתן	05/04/2017	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	28/12/2016	אדיר אלווס	28/12/2016		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		24/07/2016	נמרוד איתן	14/07/2016	1	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, ירושלים עיריית		עירייה	ירושלים	(1)	1	02-6297857		
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	(2)		02-6297619	02-6250875	yael@jda.gov.il

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: ככר ספרא 1 ירושלים.
(2) כתובת: כיכר ספרא 2 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318000	02-5456175	a- jerusalem@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הנכס: מדינת ישראל.
(1) כתובת: רח' יפו 216 בנין שערי העיר.

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	נמרוד איתן	101774	מייקל שוורץ אדריכלים	ירושלים	השיירות	1	02-5661622	02-5635520	office@msar chts.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
מודד	מודד	ברני גטנין	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541003	03-7516356	dorit@datamap.com

(1) כתובת: ת.ד. 309 חגור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 יעוד הקרקע משטח למסחר ומשרדים לשטח למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממסחר ומשרדים לשטח עבור מבני ציבור.

2. קביעת שימושים מותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.76
------------------	------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,700		+1,700		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
			-1,700	1,700	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

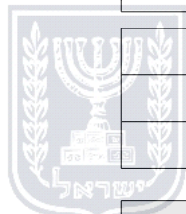
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	7



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	7
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	755.16	100
סה"כ	755.16	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	755.16	100
סה"כ	755.16	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	לצרכי תרבות ואומנות יצירתית
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במבנה יתקיימו שימושים ציבוריים לפי החלטת הרשות המקומית. כל השימושים הינם השימושים המותרים לפי החוק וכולל תרבות ואומנות שימושית.</p> <p>2. הזיקה בין תא שטח 7 לתא שטח 7א לפי הוראות תכנית 5649א מבוטלת.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>המבנה הקיים בתא שטח 7 מיועד לשימור מלא ללא תוספת זכויות מעבר לקיים בפועל כולל תוספת קומות, ולא תותר הריסתו. לא יותר שינוי בצורתו החיצוני של המבנה לשמור, לא תותר פגיעה באפיו האדריכלי ופרטי בנין קיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות וכדומה. בשחזור חזיתות החוץ תהיה הקפדה על שיחזור רכיבים מקוריים. בשחזור ושיחזור חלקי הפנים של המבנה ישוחזרו חמרי הפנים המקוריים, רכיבי המבנה, נגרות, מסגרות, ריצוף, ספי פתחים, מדרגות, וכל רכיב מקורי אחר בהתאם לתיעוד. מערכות חדשות כגון מיזוג אוויר ישולבו במבנה תוך הקפדה על שמירת רוח המבנה המקורי.</p>
ג	<p>סביבה ונוף</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</p> <p>עצים לכריתה - עפ"י סקר עצים - ראו נספח מצורף.</p> <p>ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום התשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתחום תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת - למעט מתקנים סלולריים, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי			
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי-ימני (2)	צידי-שמאלי (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1				סה"כ שטחי בניה 1700 (1)	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי 760	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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) שטחי בנייה הקיימים בפועל..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש תכנית זו 20 שנה מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תאריך: 4/4/2017



חוות דעת לתכנית: 449983
מאת: אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני

חוות דעת:

12/02/2017

עיריית ירושלים

מינהל התכנון

המחלקה למידע תכנוני - מיפוי ומדידות

אל: אמנון ארבל - סגן מנהל אגף התכנון

מאת: בוחנת תכנית בניין עיר

הנדון: הערות לתכנית: 449983

שכונה: מע"ר

מאשרת מפת המדידה הנושאת חתימתי מיום 12.2.2017.

בברכה

עדנה עמדי

העתקים:

אד' ינאי אפלבוים, המחלקה לתכנון עיר

אד' מייקל שוורץ

גב' יעל לב שני, הרל"י

תיק תב"ע 449983

בברכה: עדנה עמדי



אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני



תאריך: 12 ינואר 2017
מספר סימוכין: 2017-0336-24

תב"ע 101-0449983 חוות דעת פקיד יערות



אגף: שפ"ע
מח': גננות
לכב': הועדה המקומית לתכנון ולבניה
לידי: ינאי אפלבוים
תב"ע: 101-0449983
כתובת: יפו 167

חוות דעת:

בתחומי התכנית לא נמצאו עצים ראליים לשימור.

יש לסמן את **כל** העצים בתחומי התכנית לכריתה.

במסגרת היתר הבניה יוטל על היזם לקיים את הפיצוי הנופי שיקבע תוך העמדת ערבויות לנושא זה.



בברכה,
אורי גלנפד
אגרונום

עתק:
אדר' אדיר מילר aadir@013.net

