

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1028950

תוספת שימוש למלונאות לבית רוטשטיין ברחוב שמאי 19 ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/06/2022

לאשר את התוכנית

03/07/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב שמאי 19 בירושלים (בית רוטשטיין). התכנית מצויה במרכז העיר בין הרחובות שמאי, לונץ ונתיב הרכבל המקשרים אותו למדרחוב בן יהודה. התכנית משנה את התכנית החלה במקום 13523 ומציעה תוספת שימוש למלונאות בכל שטח הבנין כולל שימושים נלווים. בנוסף שינוי בגובה הבנין, תוספת בריכה ומתקנים טכניים להתאמת השימושים המלונאים בגג.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 תוספת שימוש למלונאות לבית רוטשטיין ברחוב שמאי 19 ירושלים

מספר התכנית 101-1028950

1.2 שטח התכנית 0.576 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

220799 קואורדינאטה X

632076 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בפינת הרחובות שמאי ולונץ.

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	שמאי	19	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	לא מוסדר	חלק		999

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
101-0092098	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0092098. הוראות תכנית 101-0092098 תחולנה על תכנית זו.	6605	5167		06/06/2013
13523	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13523 ממשיכות לחול.	6298	6760		26/09/2011
א / 4716	החלפה		5534	3417		30/05/2006
ב / 5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל רוה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 10 19/10/2021	שמואל רוה	18/10/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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			אנגלו אל) פרויקט שמאי ירושלים) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6959189	03-6957436	benshlush@ goldmail.ne t.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	office@raveh london.com
מודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	גלבוע	14			k0522840602 @gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 שימוש למלונאות ושינוי יעוד לאיזור מגורים תעסוקה ותיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

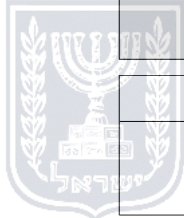
1. שינוי יעוד ממגורים ומסחר למגורים תעסוקה ותיירות.
2. קביעת הוראות בניה ובינוי לבית מלון בכל שטח התכנית.
3. ביטול סעיפי סטיה ניכרת מתכנית 13523 לנושאי הגובה והשימוש.
4. שינוי גובה הבנין.
5. קביעת גמישות בשימוש ליעודים השונים בשטחי הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח
מגורים תעסוקה ותיירות	401

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ומסחר	576	100
סה"כ	576	100

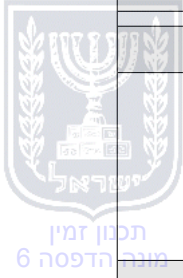
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים תעסוקה ותיירות	606.17	100
סה"כ	606.17	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תעסוקה ותיירות
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ושימושים נלווים למגורים. 2. מסחר 3. תעסוקה 4. בית מלון
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. גודל מרבי ליח"ד לא יעלה על 45 מ"ר. ב. החלוקה בין השימושים השונים תקבע בעת הוצאת היתר הבניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
										עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	36	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	576	401	מגורים תעסוקה ותיירות	

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה הם עפ"י הקיים במגרש מכח תכנית 13523.
- יותר ניוד שטחים ממתחת ומעל לכניסה הקובעת ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא יוגדלו.
- תותר גמישות בזכויות הבניה לשימושים השונים ללא מגבלות חלוקה בניהם ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא יוגדלו.
- תותר בניה עד 57 יח"ד ועד 130 חדרי מלון בכפוף לזכויות הבניה.
- תותר הקמת בריכה על גג המבנה על כל מתקניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה הם עפ"י הקיים במגרש מכח תכנית 13523.
- (2) תותר בניה עד 57 יח"ד ועד 130 חדרי מלון בכפוף לזכויות הבניה.
- (3) עפ"י הקיים במגרש מכח תכנית 13523.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

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

6.2 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל-1970.

6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן טופס 4 יהיה ניקוי חזיתות ושחזור אלמנטים פגומים בקומת הקרקע מחומרם התואמים את המקור.
תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום מול משרד התיירות לעניין תמ"א 12.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

החל מאישורה של תכנית זו.

