

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0535815

איחוד וחלוקת חלקות בהסכמה ברח' שאול המלך, סנהדריה, 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

התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש של 2 החלקות, 103, 104, בהסכמת כל הבעלים.
ללא שינוי בקווי הבנין.
חלק הבנין שנבנה, ככל הנראה לאחר שנת 1967 ללא היתר, מסומן להריסה.
מגיש התכנית הינו בעל זכויות בקרקע בשתי החלקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד וחלוקת חלקות בהסכמה ברח' שאול המלך, סנהדריה, ירושלים

מספר התכנית 101-0535815

1.2 שטח התכנית 0.300 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

220850 קואורדינאטה X

634000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' שאול המלך 41-43 סנהדריה ירושלים**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

סנהדריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30106	מוסדר	חלק	103-104	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/08/1971	2467	1747	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1511 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1511 ממשיכות לחול.	כפיפות	1511
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	כפיפות	62



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				אדוארד אימס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אדוארד אימס		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מנחה			10/12/2018	אברהם ארנסטר	10/12/2018		לא
קומפילציה	רקע	1: 250	1	10/12/2018	יצחק פנט	10/12/2018	תשריט מצב מאושר	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



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	עמיחי ישראל ניימן			ירושלים	ירמיהו (1)	80	073-7800999		panet@017.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית יהב - הכניסה לעיר.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רואי הכהן			ירושלים	ירמיהו (1)	80	073-7800999		
בעלים		שירה לבנת			ירושלים	ירמיהו (1)	80	073-7800999		
בעלים		עמיחי מילר			ירושלים	ירמיהו (1)	80	073-7800999		
בעלים		עמיחי ישראל ניימן			ירושלים	ירמיהו (1)	80	073-7800999		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: זנגר טוני אשת מרדכי (ללא מ.ז.) רשומה כבעלים. זכותה בנכס הוחכרה לעמיחי מילר ורואי קצב ל- 999 שנה.

(1) כתובת: בית יהב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רישוי	עורך ראשי	אדוארד אימס	78871		ירושלים	אפרתה	15			panet@017.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אברהם ארנסטר	21514		ירושלים	(1)	10	02-5858538		panet@017.net.il
הנדסאי	מתכנן	יצחק פנט	31565	פרטי	ירושלים	מחניים	8	02-5327389		panet@netvision.net.il

(1) כתובת: הששה עשר 10 פסגת זאב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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**

איחוד וחלוקת חלקות 103 ו-104 בגוש 30106 לשם בניית מבנה חדש.

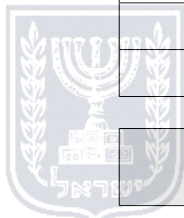
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד השטח ממגורים 3 למגורים ג.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בשטח.
3. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.
4. קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחיםתכנון זמין
מונה הדפסה 9**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	16	5.33
מגורים 3	284	94.67
סה"כ	300	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
5.47	16.6		דרך מאושרת
94.53	286.64		מגורים ג'
100	303.24	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



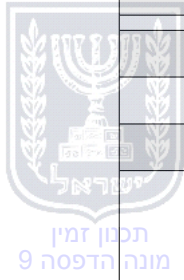
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	א. התכנית מבקשת לאחד ולחלק שתי חלקות לשני תאי שטח. האחד למגורים והשני לדרך. ב. מודגש בזאת כי כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים על שטח זה ממשיכות לחול.
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט מיועדגות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	א. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצויין בתשריט. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרך בתכנית לרבות הסדרי התנועה בה להנחת דעת מהנדס הועדה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל 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 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה. התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

6.3 חלוקה ו/ או רישום

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.
 ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלשה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר.
 2. במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים, בתיאום ובפיקוח אגרונום.
 3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת גנות וקבלת אישור לני"ל.
 4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9