

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0644880

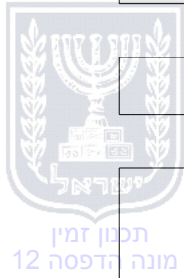
איחוד חלקות בהסכמת הבעלים בדרום נחלאות

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מצומצמת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית לעניין איחוד חלקות בלבד ללא שינוי מהוראות תכנית 101-0184523- תכנית מתאר לשכונת דרום נחלאות.

התכנית כפופה לתכנית דרום נחלאות לעניין קווי בנין, נפחי בניה מירביים, גובה, קומות ומס' יחיד ואינה משנה משאר הוראות התכנית למעט נושא איחוד החלקות. התכנית קובעת הוראות בגין עצים לשימור. בחלקה קיים שלד בניין להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית איחוד חלקות בהסכמת הבעלים בדרום נחלאות

**מספר התכנית** 101-0644880

**1.2 שטח התכנית** 0.416 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מצומצמת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** לא

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

**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

220135 קואורדינאטה X

631725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הירשנברג 12-14 ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום נחלאות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30041	לא מוסדר	חלק	71-72	

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/10/2017	228	7597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0184523. הוראות תכנית 101-0184523 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0184523

הערה לטבלה:

תוכנית זו משנה את תכנית מס' 184523 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 184523 ממשיכות לחול.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 53 29/01/2019	אלסטר אלסטר	20/01/2019	1		מנחה	חלוקה ורישום
לא		10: 10 29/01/2019	אלסטר אלסטר	17/05/2018		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
	פרטי	לינדה קראסיק			ירושלים	ושינגטון	4	02-5663201		yechiel@jfg.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לינדה קראסיק			ירושלים	ושינגטון	4	02-5663201		yechiel@jfg.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רחל לאה כהן			ירושלים	ושינגטון	4	02-5663201		yechiel@jfg.co.il
בעלים		לינדה קראסיק			ירושלים	ושינגטון	4	02-5663201		yechiel@jfg.co.il
בעלים		אנט רובין			ירושלים	ושינגטון	4	02-5663201		yechiel@jfg.co.il
בעלים		מיכאל רובין			ירושלים	ושינגטון	4	02-5663201		yechiel@jfg.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כהן רחל לאה דרכון ארה"ב: 480788996  
 קראסיק לינדה דרכון ארה"ב: 422075826  
 רובין אנט דרכון ארה"ב: 551282790  
 רובין מיכאל דרכון ארה"ב: 551289439

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק קטורזה	112002	פרטי	ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		rozenblum4@gmail.com
	מודד	אלסטר אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ	עמיר פרבר			ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		rozenblum4@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 חלקות בהסכמת הבעלים בדרום נחלאות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש
2. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
3. קביעת הוראות בגין עצים לשימור
4. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

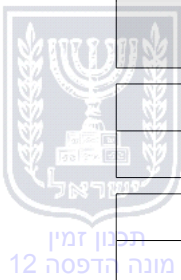
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
מבנה להריסה	מגורים	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	419.22	100
סה"כ	419.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	419.22	100
סה"כ	419.22	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתכנית 184323
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנה המסומן בצהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1 תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו .</p> <p>2 הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכולול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אפשה צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3 תאום תשתיות ע מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקקעין ובסמוך למקרקעין. כל עבודות מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכווצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4 תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מפני רעידות אדמה</p> <p>5 תנאי למתן היתר בניה יהא תאום מחלקת שימור בעיריית ירושלים</p> <p>6 תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 הריסות ופינויים ושמירה על עצים בוגרים.</p>
ג	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1 העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2 לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה, על ידי נציג מחלקת הגנתות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3 תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
ד	<b>הנחיות מיוחדות</b>

4.1	מגורים
	כל יתר ההוראות הקבועות בתכנית 184323 שלא שונו במסגרת תכנית 644880 זו ממשיכות לחול
ה	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>א. יותר איחוד חלקות 71,72 בגוש 30041 בהתאם לנספח איחוד/חלוקה המצורף לתכנית זו ובתחום השטח המסומן בקווים אלכסוניים בתשריט</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1****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 או מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום תצ"ר שתוגש בתוך שלושה 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 הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.2****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.

**6.3****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

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

**7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי

# נספח

נספח לתכנית מס' 101-0644880

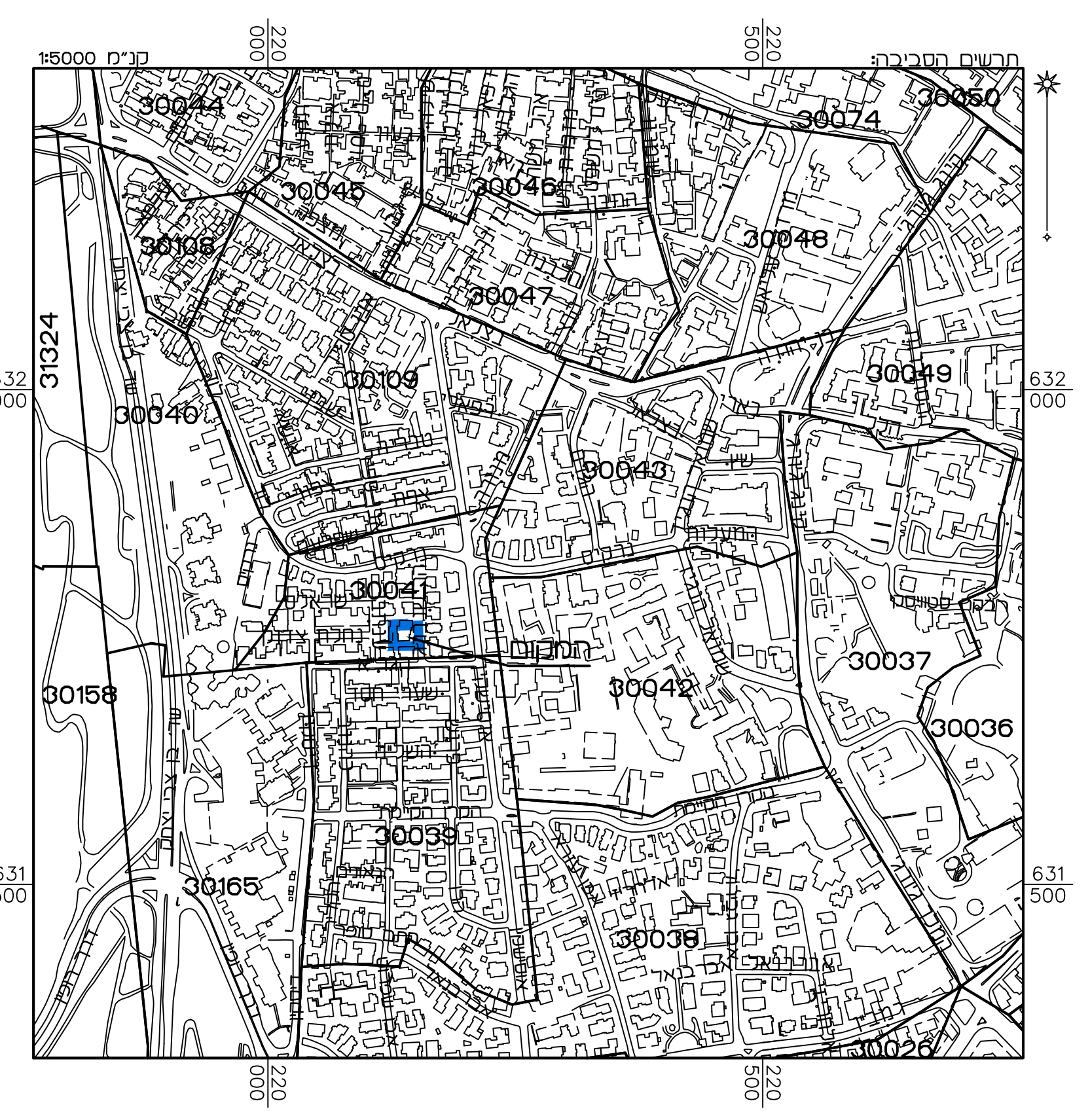
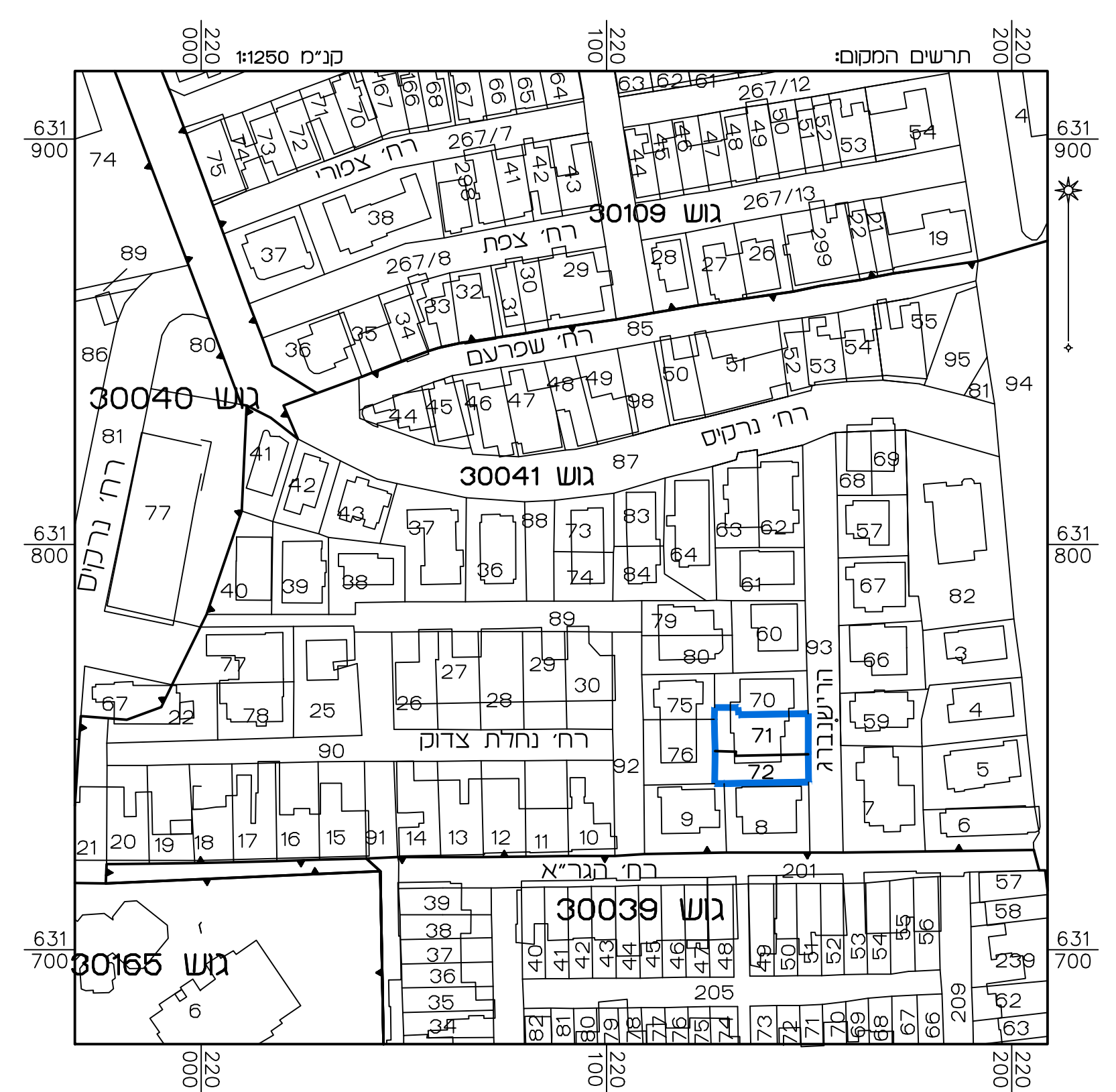
**איחוד חלקות בהסכמת הבעלים בדרום תל אביב**

גליון 1 מתוך 1

תחולה	
תיאור	נספח
תאריך עריכת הנספח	20/01/2019
קנ"מ	1:250
תרשימים נוספים	קנ"מ
תרשים המקום	1:1,250
תרשים הסביבה	1:5,000
שמות וזחיתמות:	
עורך הנספח	שם: ראובן אלסטר מימד פוטוגרמטריה מזיזות ותזסה בע"מ
חתימה:	

# מקרא מצב מוצע

- גבול התכנית
- בניו קיים
- מספר גוש 30041
- גבול חלקה
- גבול חלקה לביטול
- מספר חלקה 71
- מספר חלקה לביטול
- גבול תא שטח ומספרו



## טבלת איחוד וחלוקה מחדש

מצב חדש ע"פ תכנית מס' 101-0644880				מצב קיים		
הערות	סה"כ	במגורים	מספר תא שטח	שטח חלקה בתכנית	מספר חלקה קיימת	מספר גוש
תא שטח המסומן במספר 1 ירשם ע"ש הבעלים של החלקות 71.72 בגוש 30041	416	416	1	208	71	30041
	416	416		208	72	
סה"כ	416	416		416		

אני ראובן אלסטר מודד מוסמך. חתום מטה מאשר בזה כי חישוב השטחים שבטבלת איחוד וחלוקה נכונים, ובדטתי החישוב פנימטריית ובשיטה גרפית.

מודד מוסמך  
תאריך:

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/ המצבית המורוה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 20.01.19 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאית ובתנאים להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקודסטר: מדידה אנליטית מלאה ברמת תציר

ראובן אלסטר 502 מספר רשיון חתימה תאריך