

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0632224

נוף הפארק - קביעת הוראות לחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במתחם מאושרת תכנית פינוי בינוי בשכונת עיר גנים (101-0109876) שמחייבת הכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית לשם איחוד וחלוקה (סעיף 6.2, סעיף קטן 26). תכנית זו מכילה הוראות לאיחוד וחלוקה מבלי לשנות את היקף וזכויות הבניה בתכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 נוף הפארק- קביעת הוראות לחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים, ירושלים

מספר התכנית 101-0632224

1.2 שטח התכנית 10.094 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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
קואורדינאטה X	216318
קואורדינאטה Y	628839

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכי עיר גנים, המתחם הידוע כפרויקט נוף הפארק, שטח בין הרחובות הנורית וקוסטה ריקה, הכולל, בין היתר, את הבניינים שברח' הנורית 10, 12, 14.

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	הנורית	10	
ירושלים	הנורית	14	
ירושלים	הנורית	12	

שכונה עיר גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30439	מוסדר	חלק	73, 95, 97, 100, 102, 104	45

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0109876	9 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/2016	530	7373	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0109876 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0109876
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון הוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון הוק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1	14: 13 22/06/2020	אלסטר ראובן	16/06/2020	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח מס' 2	14: 16 22/06/2020	יוני צ'רניאבסקי	29/03/2020	33	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		08: 17 19/07/2020	אלסטר ראובן	01/06/2020	1	1: 500	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		עיריית ירושלים, אגף תכנון העיר	ירושלים	יפו		02-6297777		
	פרטי			גרנדה מונטה	רמת גן	ז'בוטינסקי		03-7514438		

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גרנדה מונטה	רמת גן	ז'בוטינסקי	35	03-7514438		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	17	02-6237347		
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים, אגף נכסי העירייה	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297857		

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון הוק		דורית ודורון הוק אדריכלים	תל אביב- יפו	הרוגי מלכות	9	073-2223636		doron@hoek. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	דן איתן	5954		תל אביב- יפו	(1)				
	שמאי	יוני צירניאבסקי	1763	צירניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	סוטין	19	03-6954097		yonicher@gmail.com
	מודד	אלסטר ראובן	502	אלסטר ראובן מודד מוסמך	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת : יצחק שדה 17.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 27



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של תאי שטח מס' 1-9 שעפ"י תכנית מס' 101-0109876, שלא בהסכמת בעלים, רח' הנורית, שכ' עיר גנים, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות איחוד וחלוקה של מגרשים, שלא בהסכמת בעלים, לפי ס' 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3, 2
מבנים ומוסדות ציבור	5, 4
שטח ציבורי פתוח	9 - 6
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	9
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	3, 2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	9, 7
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	8, 7
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	9, 7
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	3, 2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	5
להריסה	מגורים ד'	2
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	8, 7
קו בנין עילי	מגורים ד'	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	5, 4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	3, 2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	5, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	9 - 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,638.51	16.26

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
25.17	2,536.47	מגורים די'
35.05	3,532.18	מגורים מסחר ותעסוקה
23.52	2,370.01	שטח ציבורי פתוח
100	10,077.17	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.26	1,638.51	מבנים ומוסדות ציבור
25.17	2,536.47	מגורים די'
35.05	3,532.18	מגורים מסחר ותעסוקה
23.52	2,370.01	שטח ציבורי פתוח
100	10,077.17	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	כמאושר בהוראות תכנית מס' 101-0109876.
4.1.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה
	1. בנוסף לכל קביעותיה של תכנית מס' 101-0109876 לגבי מגורים ד', ובכפוף לסעיף 6.2, סעיף קטן 26 בהוראותיה, נקבעים בזאת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, כמפורט בסעיף 6.3 להלן. 2. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 101-0109876 לגבי מגורים ד', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0632224 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי כלשהו.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	כמאושר בהוראות תכנית מס' 101-0109876.
4.2.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה
	1. בנוסף לכל קביעותיה של תכנית מס' 101-0109876 לגבי מבנים ומוסדות ציבור, ובכפוף לסעיף 6.2, סעיף קטן 26 בהוראותיה, נקבעים בזאת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, כמפורט בסעיף 6.3 להלן. 2. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 101-0109876 לגבי מבנים ומוסדות ציבור, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0632224 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי כלשהו.
ב	תנאים למתן תוקף לתוכנית
	תנאי למתן תוקף לתכנית זו הינו חתימה על הסכם משפטי עם אגף נכסי העיריה, שישדיר את השימוש בחניה התת קרקעית המאושרת בתחום תאי השטח מס' 4, 8-6 עפ"י תכנית מס' 101-109876, ואישור ההסכם כאמור, ע"י כל הגורמים הנדרשים לכך עפ"י כל דין.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	כמאושר בהוראות תכנית מס' 101-0109876.
4.3.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה
	1. בנוסף לכל קביעותיה של תכנית מס' 101-0109876 לגבי שטח ציבורי פתוח, ובכפוף לסעיף 6.2, סעיף קטן 26 בהוראותיה, נקבעים בזאת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, כמפורט בסעיף 6.3 להלן. 2. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 101-0109876 לגבי שטח ציבורי פתוח, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0632224 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי כלשהו.
ב	תנאים למתן תוקף לתוכנית
	תנאי למתן תוקף לתכנית זו הינו חתימה על הסכם משפטי עם אגף נכסי העיריה, שישדיר את השימוש בחניה התת קרקעית המאושרת בתחום תאי השטח מס' 4, 8-6 עפ"י תכנית מס'

4.3	שטח ציבורי פתוח
	101-109876, ואישור ההסכם כאמור, ע"י כל הגורמים הנדרשים לכך עפ"י כל דין.
4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	כמאושר בהוראות תכנית מס' 101-0109876.
4.4.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה
	<p>1. בנוסף לכל קביעותיה של תכנית מס' 101-0109876 לגבי מגורים מסחר ותעסוקה, ובכפוף לסעיף 6.2, סעיף קטן 26 בהוראותיה, נקבעים בזאת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, כמפורט בסעיף 6.3 להלן.</p> <p>2. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 101-0109876 לגבי מגורים מסחר ותעסוקה, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0632224 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי כלשהו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	843		4		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	795		5		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1274	B	2		מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1263	A	3		מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3532	D+C +עשרים יח"ד מתחת	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3532		1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		(2)				(1)	(1)	(1)	(1)	(1)			1705		7		שטח ציבורי פתוח
		(2)				(1)	(1)	(1)	(1)	(1)			361		8		שטח ציבורי פתוח
						(1)	(1)	(1)	(1)	(1)			207		9		שטח ציבורי פתוח

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

(1) כמאושר בתכנית מס' 101-0109876.

(2) כמסומן בתשריט וכמאושר בתכנית מס' 101-0109876.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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 בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקווים אלכסוניים שחורים ובהתאם למפורט בנספח החלוקה והרישום (נספח מס' 1) ובנספח ההקצאה והאיזון (נספח מס' 2).
 ג.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ 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.

6.4 הנחיות מיוחדות

מודגש בזאת שכל הוראות תכנית מס' 101-0109876, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0632224 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמאושר בתכנית מס' 101-0109876	

7.2 מימוש התכנית

כמאושר בתכנית מס' 101-0109876.