

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0396440

חלוקה לשני תאי שטח וקביעת קוי בנין, בי"ס איילת השחר, ג. שאול.

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים

יו"ר מקו"ע יבנה 2
 תכנית מס' 101-0396440
 יו"ר מ"מ חלוקה לאשר את התכנית
 101/16
 101/16
 יו"ר מ"מ
 יו"ר מ"מ

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לחלק מגרש קיים לשני תאי שטח, ולקבוע קווי בנין בכל אחד מתאי שטח אלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חלוקה לשני תאי שטח וקביעת קוי בנין, ב"ס איילת השחר, ג. שאול.
		מספר התכנית	101-0396440
1.2	שטח התכנית		3.659 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (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

218000 קואורדינאטה X

632500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב יוסף וויץ 3, גבעת שאול, ירושלים השטח תחום בצד הצפוני ברחוב דרך וויץ יוסף, ומצד מזרח בתחנת דלק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	ויץ יוסף	ירושלים

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30261	מוסדר	חלק	189	

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בת/ 4718	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' בת/4718 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' בת/4718 ממשיכות לחול.	4736	2664	11/03/1999

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				דן מויאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דן מויאל		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב			21/02/2017	מיכאל שוורץ	20/03/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		21/02/2017	מיכאל שוורץ	02/03/2017		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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מנהל החינוך החרדי		ערית ירושלים	ירושלים	(1)	3	02-6297780		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 3 - מרכז העיר ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ערית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666		

(1) כתובת: כיכר ספרא - מרכז העיר ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666		

(1) כתובת: כחכר ספרא 1 מרכז העיר ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן מויאל			ירושלים	(1)	18			muyal_dn@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	(2)	14	02-6483683		bottimadidot@013net.net

(1) כתובת: האפרסמון 18 גילה ירושלים.

(2) כתובת: רחוב טהון 14 קרית יובל ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

חלוקת חלקה 189 בגוש 30261 לשני תאי שטח וקביעת קווי בנין בכל אחד מתאי שטח אלה, גבעת שאול, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות לחלוקת חלקה מס' 189 בגוש 30261 לשני תאי שטח.
- ב. קביעת קווי בנין מירביים בכל אחד מתאי שטח אלה.
- ג. קביעת השימושים המותרים בכל אחד מתאי שטח אלה.
- ד. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ה. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.659
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אין שינוי בזכויות הבניה	3,296			3,296	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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	2,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2,1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2,1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	3,659	100
סה"כ	3,659	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,661.54	100
סה"כ	3,661.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>תא שטח מס' 1- כמאושר בהוראות תכנית מס' 4718 לרבות בית ספר. תא שטח מס' 2- כמאושר בהוראות תכנית מס' 4718. לא יותרו שימושים רגישים הסותרים את הוראות תמ"א 18.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בשינוי למאושר בתכנית 4718 יהיו קווי הבנין המירביים בכל אחד מתאי שטח מס' 1-2, כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 2. שטחי הבניה בכל אחד מתאי שטח אלה יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן. מודגש בזאת כי אין שינוי בסה"כ שטחי הבניה המאושרים בשטח ע"פ תכנית במ/4718</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ד	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>ראה סעיף 6.3 להלן.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים שידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית</p>

4.1	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תחת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. ראה סעיף 6.3 להלן.</p>
ט	<p>עתיקות עפ"י חוק העתיקות-התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הוראה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים 1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת אישור מהאגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p>
יא	<p>הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4718/מ, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 386440 ז, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידו- צמאלי	צידו- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)					4856	1500		350	3006	1731	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)					2839	2199		350	290	1928	2	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

הערה ברמת הטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. החלוקה תיהיה בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים וכמפורט בנספח איחוד וחלוקה מס' 1.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
6.2	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותקבע היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תבוצע בניה בשלבים.	
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לביצוע התכנית, 10 שנים מיום אישורה.		