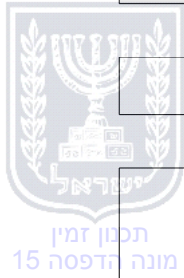


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0408567

שינוי קוי בנין ואיחוד וחלוקה מחדש, רח' אבן שפרוט 3, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בחלקה מס' 131 ו-219, בגוש 30039, בשכונת שערי חסד, ירושלים. על חלקה מס' 131 קיים מבנה בן 3 קומות + קומת כניסה ומחסנים. המבנה משמש את ישיבת מעלות התורה. החלקות הנ"ל, היו בעבר בבעלותה של חברת "שערי חסד". בשלב מאוחר יותר מכרה החברה את זכויותיה בחלקות לישיבת מעלות התורה.

התכנית מציעה שינוי בקו הגבול הקיים שבין שתי החלקות ע"י חלוקה ואיחוד מחדש, בהסכמת כל הבעלים, תוך שינוי יעוד שטח ממגורים לדרך ומדרך למגורים, ללא שינוי בשטח של כל אחד מיעודי הקרקע המקוריים. כמו כן, התכנית מציעה שינוי בקוי הבנין המאושרים בתחום תא שטח מס' 1.

רקע תיכנוני לתכנית

הבנין נבנה בהיתר לפי תיקים מס': 84/894, 84/894.1, 84/894.2

פרטים לגבי הבניה בפועל:

קיימות חריגות בניה בקומת הכניסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קוי בנין ואיחוד וחלוקה מחדש, רח' אבן שפרוט 3,
ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

101-0408567 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
0.914 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 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
	קואורדינאטה X	220140
	קואורדינאטה Y	631520

1.5.2 תיאור מקום החלקות נמצאות ממזרח לרח' אבן שפרוט, בשכונת שערי חסד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30039	מוסדר	חלק	131, 219	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/07/1984	2807	3071	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1294/א ממשיכות לחול.	שינוי	1294/א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
10/08/2015	7877	7090	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9988 ממשיכות לחול.	שינוי	9988



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1	08/01/2018	מאיר לוי	08/01/2018		1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		08/01/2018	מאיר לוי	08/01/2018		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			ישיבת מעלות התורה	ירושלים	אבן שפרוט	3	02-5664515	02-5664515	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6296666	
בעלים				ישיבת מעלות התורה	ירושלים	אבן שפרוט	3	02-5664515	02-5664515	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	נרקיס	7 ב	02-6734030		5820533@gmail.com
	עורך ראשי	יוסף חדש			ירושלים	אבינדב	17	02-5820533		ghadash@bez eqint.net
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא	2	02-5816818		levymeir@ne tvision.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

שינוי בקווי בנין ואיחוד וחלוקה מחדש בחלקות מס' 131,219, ברח' אבן שפרוט 3, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 131 ו-219 בגוש 30039, בהסכמת בעלים.

ב. שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים ומאזור מגורים לדרך, ללא שינוי בשטח של כל אחד מהיעודים המקוריים.

ג. קביעת קוי בנין חדשים בתחום תא שטח מס' 1.

ד. ביטול קטע מדרך ציבורית מאושרת, הרחבת דרך ציבורית מאושרת וקביעת הוראות לחניה וציבורית ולחניה פרטית ולתחזוקתן.

ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

ו. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

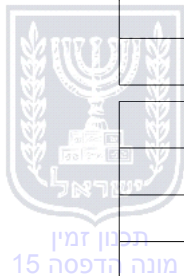


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
דרך /מסילה לביטול	מגורים	1
חניה	דרך מוצעת	2
חניה	מגורים	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	1



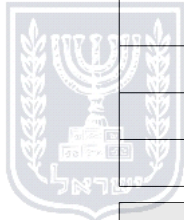
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	684	74.84
דרך מאושרת	230	25.16
סה"כ	914	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	154.33	16.87
דרך מוצעת	76.38	8.35
מגורים	684	74.78
סה"כ	914.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

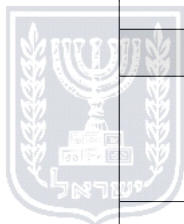


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	חלוקה ו/ או רישום
	תכנית מס' 408567 זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 131 ו-219 בגוש 30039, בהסכמת כל הבעלים, כמפורט בתשריט בנספח מס' 1 ובסעיף 6.3 להלן.
ב	קווי בנין
	קווי הבנין המירביים בתחום תא שטח חדש מס' 1 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג	הנחיות מיוחדות
	מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 9988 החלות על חלקה 131 בגוש 30039, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 408567 זו, לרבות שטחי בניה מירביים, מס' קומות מירבי וגובהן, מס' יחידות הדיור ותמהיל יחידות הדיור, הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה, פרטי בנין וכדומה, ממשיכות לחול בתא שטח חדש מס' 1, ללא שינוי.
ד	חניה
	1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. יבוצעו 4 מקומות חניה עבור תא שטח מס' 1 ובתחומו, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה עבור תא שטח מס' 1 כמפורט לעיל ושל החניה הציבורית כמפורט בסעיף 4.3.2 ב, להלן, לאישור המחלקה להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 4. מודגש בזאת כי לא תותר הקמת גדר או ביצוע חסימה כלשהיא בשטח המסומן כדרך לביטול בתחום תא שטח מס' 1.
ה	דרכים
	הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה - תשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
ב	שמירה על עצים בוגרים
	העץ המסומן בתשריט בצבע אדום הוא עץ לשימור ואסורה עקירתו ו/או פגיעה כלשהי בו.
ג	חניה
	ראה סעיף 4.3.2 ב' להלן

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה - תשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות
א	<p>זרכים</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>בתחום הרחבת הדרך (תא שטח מס' 2) יבוצעו 6 מקומות חניה לשימוש הציבור הרחב, ע"י מגישה הבקשה להיתר בתחום תא שטח מס' 1 ועל חשבונם. מודגש כי לא תהא כל זיקה פרטית למקומות חניה ציבוריים אלה. ראה סעיף 4.1.2 ד' (3) לעיל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	684	1	מגורים	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בתכנית 9988.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
 ב. החלוקה תהיה בתחום החלוקה החדשה המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים ובהתאם למפורט בנספח איחוד וחלוקה המצורף (נספח מס' 1)
 ג. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, ואישור הוועדה המקומית.
 ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

שנה מיום אישורה.