

101/5543

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0328203

ביטול איחוד חלקות בהר נוף ופיצול השטח לשני תאי שטח

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 101-0328203
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 101-0328203
 יום 10/11/2017
 מנהל העיר יו"ר הוועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מצב קיים:

גוש מס' 30265, שטח 6.708 דונם.

התכנית החלה במקום: תכנית מפורטת מס' 3500.

היעוד המקורי הינו שטח למוסד

בשטח הקו הכחול ישנן שתי חלקות הרשומות בטאבו כחלקות נפרדות.

בחלקה מס' 105 קיימת ישיבת דבר ירושלים, חלקה 104 פנויה ולא בנויה.

בתב"ע מס' 3500 חיברו את 2 החלקות למגרש אחד.

התכנית החדשה מציעה-

חלוקת הגוש מחדש לשני תאי שטח נפרדים

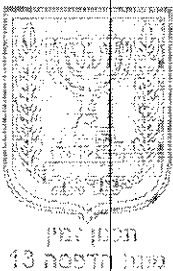
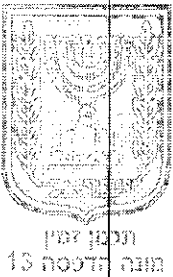
תא שטח 1 חלקה 105: 2927.0 מ"ר

תא שטח 2 חלקה 104: 3781.0 מ"ר.

בתת הקרקע של החלקות, עוברת תכנית תת"ל/2 למינהור בתת הקרקע.

תכנית זו כפופה להוראות תכנית תת"ל/2.

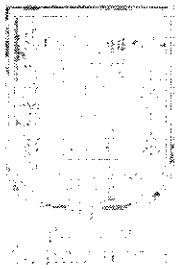
מגישי התכנית: ישיבת דבר ירושלים שהיא בעלת הזכויות בשתי החלקות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ביטול איחוד חלקות בהר נוף ופיצול השטח לשני תאי שטח
		מספר התכנית	101-0328203
1.2	שטח התכנית		6.708 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		א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216724 קואורדינאטה X

632263 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב קצנלבוגן 53, 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 הר-נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30265	מוסדר	חלק	104-105	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

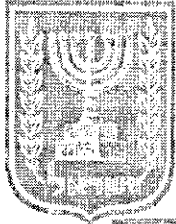
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

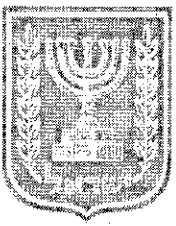
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13



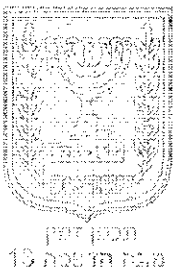
תכנון זמין
מונה תדפיסה 13



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 2	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית תתל/2 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' תתל/2 ממשיכות לחול	6754	3758	11/02/2014
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62,	687	1586	16/07/1959
3500	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 3500 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3500 ממשיכות לחול.	3535	1163	07/03/1988



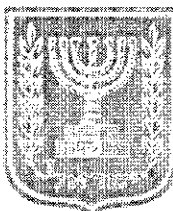
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אדוארד איימס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אדוארד איימס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	07/11/2017	אדוארד איימס	07/11/2017		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 דבר ירושלים	ירושלים	הרב קצנלבוך רפאל (1)	53	02-5327389		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשי חתימה: מנחם גולדשטיין מ.ז. 58852443

פנחס ולדמן מ.ז. 13904537

יואל שורץ מ.ז. 841437

1.8.2 יזם

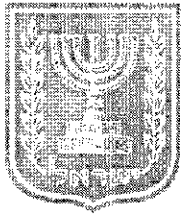
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	ירושלים	(1)		02-5456175		

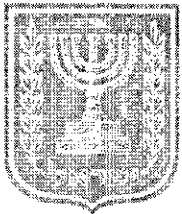
(1) כתובת: רח' יפו בנין שערי העיר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדוארד איימס	78871		ירושלים	אפרתה	15	02-6733825		panet@017.net.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזר חיים	25	02-5327389		
	הנדסאי	יצחק פנט	31565	פרטי	ירושלים	מחניים	8	02-5327389		panet@netvision.net.il



תכנית זמן
מונה הדפסה 13



תכנית זמן
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 13

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.

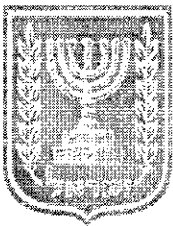
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

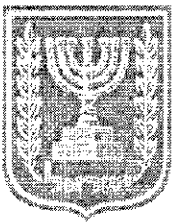
ביטול איחוד חלקות עפ"י תב"ע 3500, והחזרת החלוקה ל - 2 תאי שטח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד לשטח למבנים ומוסדות ציבור
2. ביטול איחוד שתי החלקות כפי שנקבע בתכנית 3500 ופיצול לשני תאי שטח חדשים.
3. שינוי בקווי בנין מאושרים וקביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
5. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	6.708
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	6,660		6,660		עפ"י המאושר בתכנית 3500

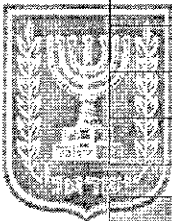
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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 כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

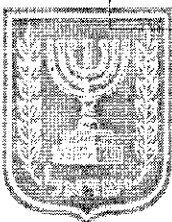
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לדת	6,708	100
סה"כ	6,708	100

מצב מוצע

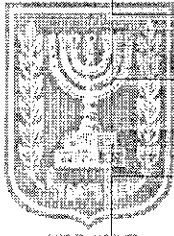
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	6,698.74	100
סה"כ	6,698.74	100



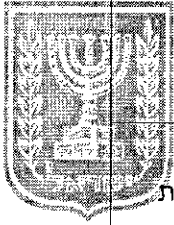
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם למאושר בתכנית 3500	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. התכנית מבקשת לבטל איחוד שתי חלקות כפי שנקבע בתכנית 3500 ופיצול המגרש שאושר בתכנית 3500 לשני תאי שטח חדשים.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 3500 שלא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם משרד התחבורה בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 א' שבתכנית תת"ל 2.</p> <p>ד. תותר בניה בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p>	א
<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	ב
<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט יסומן להריסה ע"י מגישי הבקשה להיתר כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>	ג



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	
							ציד-י-שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור	1	2927	סה"כ שטחי בניה 3003 (1)			מעל הכניסה הקובעת	ציד-י-ימני	קדמי
							(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	2	3781	3657 (1)			מעל הכניסה הקובעת	ציד-י-שמאלי	קדמי
							(2)	(2)

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) בהתאם למאושר בתכנית 3500.

(2) כמפורט בתשריט.

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 ע"י הועדה 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	לייר	

7.2 מימוש התכנית

לייר



מ.ת. 13/13
 מ.ת. 13/13



מ.ת. 13/13
 מ.ת. 13/13