

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0535815

איחוד וחלוקת חלקות בהסכמה, רח' שאול המלך, סנהדריה, ירושלים

ירושלים

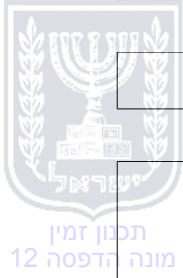
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש של 2 החלקות, 103, 104, בהסכמת כל הבעלים.  
ללא שינוי בקווי הבנין.  
חלק הבנין שנבנה, ככל הנראה לאחר שנת 1967 ללא היתר, מסומן להריסה.  
מגישי התכנית הינם בעלי זכויות בקרקע בשתי החלקות.



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 וחלוקת חלקות בהסכמה, רח' שאול המלך, סנהדריה, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0535815

**1.2 שטח התכנית** 0.300 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) (1)

**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

220850 קואורדינאטה X

634000 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רח' שאול המלך 41-43 סנהדריה ירושלים**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

סנהדריה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30106	מוסדר	חלק	103-104	

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

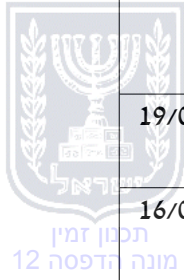
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון 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
19/08/1971	2467	1747	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 1511.	כפיפות	1511
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדוארד אימס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדוארד אימס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 38 29/10/2020	אברהם ארנסטר	02/11/2020			מנחה	חלוקה ורישום
לא	תשריט מצב מאושר	14: 39 29/10/2020	יצחק פנט	02/11/2020	1	1: 250	רקע	קומפילציה

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	עמיחי ישראל ניימן			ירושלים	ירמיהו (1)	80	073-7800999		panet@017.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית יהב - הכניסה לעיר.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רואי הכהן			ירושלים	ירמיהו (1)	80	073-7800999		
בעלים		שירה לבנת			ירושלים	ירמיהו (1)	80	073-7800999		
בעלים		עמיחי מילר			ירושלים	ירמיהו (1)	80	073-7800999		
בעלים		עמיחי ישראל ניימן			ירושלים	ירמיהו (1)	80	073-7800999		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: זנגר טוני אשת מרדכי (ללא מ.ז.) רשומה כבעלים. זכותה בנכס הוחכרה לעמיחי מילר ורואי קצב ל- 999 שנה.

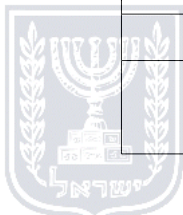
(1) כתובת: בית יהב.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רישוי	עורך ראשי	אדוארד אימס	78871		ירושלים	אפרתה	15			panet@017.net.il
הנדסאי	מתכנן	יצחק פנט	31565		ירושלים	מחניים	8	02-5327389		panet@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti. co.il



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 וחלוקת חלקות 103 ו-104 בגוש 30106, בהסכמת כל הבעלים, רח' שאול המלך, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים, בשטח חלקות 103 ו-104 בגוש 30106.
2. שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 3 למגורים ב.
3. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.
4. קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה.



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 ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	30	10
מגורים 3	270	90
סה"כ	300	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	30.02	9.90
מגורים ב'	273.21	90.10
סה"כ	303.24	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 על שטח זה, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 535815 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.
ב	<b>חלוקה ו/ או רישום</b> 1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. 2. החלוקה תהיה בהתאם למפורט בתשריט ובנספח האיחוד והחלוקה שבתכנית (נספח מס' 1) ובכפוף למפורט בסעיף 6.3 להלן.
ג	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ד	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> 1. העץ המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה ויעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העץ כחוק, במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. 2. במקום העץ שיעקר יינטע/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים, בתיאום ובפיקוח אגרונום. 3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת גננות וקבלת אישור לני"ל. 4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> א. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצויין בתשריט. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרך שבתכנית לרבות הסדרי התנועה בה, לאישור המח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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 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 בהתאם למפורט בתשריט (בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח) ובנספח איחוד וחלוקה המצורף.  
 ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך 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 לצורכי ציבור 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית: 15 שנים מיום אישור התכנית.