

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1045392

שינוי קווי בניין- מגרשים 106-108 שע"פ תוכנית 10310-הר חומה.

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

שם התוכנית: שינוי קווי בניין - מגרשים 106-108 בשכונת הר חומה.
הרקע להגשת התכנית:

מגרשים 106,107,108 מצויים בשכונת הר חומה, בין רחובות לודמיר לרביע.
המגרשים פנויים מבינוי.

על שלושת המגרשים ישנם היתרי חפירה מאושרים, והיתרי בניה בהליך מתקדם, לאחר אישור ועדה, בתיקי בנין 2019/596, 2019/597, 2019/598.

על המגרשים חלה תכנית 10310, המכתיבה בניית חניון תת"ק.

קווי הבנין המאושרים בתכנית הנ"ל לחניון, מייצרים חניון מאולץ, המחייב מכפילים וחניות חוסמות. בהתאם לכך, מבוקש בתב"ע זו שינוי קווי הבנין התת-קרקעיים הצידיים, לטובת ייעול החניון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

שינוי קווי בניין- מגרשים 106-108 שע"פ תוכנית 10310-
הר חומה.

שם התכנית

101-1045392

מספר התכנית

7.420 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	222075
	קואורדינאטה Y	625450

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת הר חומה, מגרשים 106-108.

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 חומה, בין הרחובות ראובן מנשה רביע וחנה רחל מלודמיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29938	לא מוסדר	חלק	73-74, 78	

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
10310	108 - 106

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/2011		6737	6298	תוכנית זו משנה את תכנית מס' 10310 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 10310 ממשיכות לחול.	שינוי	10310



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית וקסלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית וקסלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 52 19/09/2022	יורם אלישיב	19/09/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עופר אהרן חברה לעבודות בניה בעמ	ירושלים	(1)		02-6429966		weksler.arc@gmail.com

(1) כתובת : הנורית 6.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית וקסלר		חגית וקסלר אדריכלות	ירושלים	מבוא החוסן		02-6429966		cwa.heter@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)	9	02-6793012		office@elyas hiv1.co.il
	אדריכל	אוריה שוהט	101729		ירושלים	(2)				orya.shohat@gmail.com

(1) כתובת : הרכבים 9.

(2) כתובת : חיים חביב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בניין תת קרקעיים מאושרים בתוכנית 10310- הר חומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין תת קרקעיים מאושרים בהתאם למפורט בתשריט התוכנית.
2. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	3 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ג'	3 - 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	3 - 1

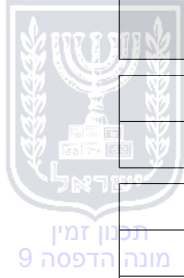
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	7,420	100
סה"כ	7,420	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	7,420.76	100
סה"כ	7,420.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	עפ"י המאושר בתוכנית 10310 לגבי תאי שטח 106,107,108.
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו קו ונקודה בדיו בצבע אדום הינם קווי בניין תת קרקעיים.</p> <p>2. קווי הבניין המסומנים בקו נקודה בצבע אדום הינם קווי בניין עיליים מכח תוכניות קודמות.</p> <p>3. הקווים המסומנים בקו מקוטע בצבע סגול הינם חזית עם הוראות מיוחדות וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית 10310 לגבי חזית עם הוראות מיוחדות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 10310 לרבות זכויות הבניה ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בנוסף לתנאים למתן היתר בניה שנקבעו על השטח בתוכנית 10310 יתווספו התנאים הבאים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.</p> <p>2. תנאי לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת יהא נטיעה של לפחות שלושה עצים בוגרים בתחום כל אחד מתאי השטח בשטח הפונה לחזית הראשית של תא השטח, הכל בתאום עם האגף לשיפור פני העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2189	1	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2687	2	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2544	3	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בתוכנית 10310.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

- 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 התוספות, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9