

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1324854

ראובן 12- חידוש תוקף

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/07/2024

להפקיד את התכנית

24/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005374546/310>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

מטרת התכנית הינה לשנות את הוראות סעיף 7.2 בתכנית מס': 101-0663641 ולקבוע במקומן הוראות אשר מאריכות את תוקף התכנית בחמש שנים נוספות, זאת עקב העובדה שמשך זמן מימוש התכנית נקבע בזמנו ל- 3 שנים בלבד ובמהלך התקופה המגרש נמכר לבעלים חדש אשר עקב המלחמה והעיכובים בגינה לא הצליח לממש בתחום זמן זה.

יתר ההוראות והסעיפים המאושרים עפ"י תכנית 101-0663641 ימשיכו לחול.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ראובן 12- חידוש תוקף
-----	------------------------	-----------	----------------------

מספר התכנית	101-1324854
-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	1.148 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	220870
קואורדינאטה Y	629620

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות : ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ראובן	12	

שכונה גאולים (בקעה)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30015	מוסדר	חלק	62	

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

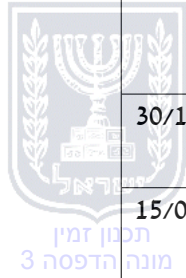
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מק/10227</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/10227 ומבטלת אותה	5464	649		30/11/2005
<u>3770</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3770 בתחומה	4767	3865		15/06/1999
<u>ב/5166</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					ארז קלפר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		ארז קלפר		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, לירן בן שמש (1)		ש.לירז חברה לבניין	שואבה	שואבה		02-5332053		liranbens@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שואבה צומת שורש.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז קלפר		'קלפר אדריכלים'	גבעת שמואל	גוש עציון	11	03-3727276		office@klapper.co.il
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס מדידות ורישום מקרקעין בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	Photocad@kraus-eng.co.il

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 הוראות סעיף 7.2 בתכנית מס' 101-0663641 והגדרת הוראות חדשות אשר מאריכות את תוקף תכנית 101-0663641.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שמירת הוראות תכנית 101-0663641 בכל הנוגע לייעודי קרקע, מס' יח"ד, שימושים מותרים, קווי בניין מירביים, זכויות והוראות בניה, הוראות לבינוי, הוראות לפיתוח, הוראות להריסה, הוראות לשימור, עצים לעקירה, העתקה ושימור.
- ב. קביעת הוראות חדשות בדבר מימוש תכנית 101-0663641.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,148.64	100
סה"כ	1,148.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי בהתאם למאושר בתכנית מס' 101-0663641.
ב	חניה בהתאם למאושר בתכנית מס' 101-0663641.
ג	פיתוח ונוף בהתאם למאושר בתכנית מס' 101-0663641.
ד	שימור בהתאם למאושר בתכנית מס' 101-0663641.
ה	הריסות ופינויים בהתאם למאושר בתכנית מס' 101-0663641.
ו	הוראות כלליות בהתאם למאושר בתכנית מס' 101-0663641.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מ"ר שטח הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	
											שרות	עיקרי	שרות			עיקרי
(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגורים ב'		

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

הוראות טבלה 5:

כל ההערות המופיעות ברמת הטבלה בתכנית מס' 101-0663641 חלות גם על תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בתכנית מס' 101-0663641.

(2) כמפורט בתשריט, ללא שינוי מהמאושר בתכנית מס' 101-0663641.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 ניהול מי נגר

בהתאם למאושר בתכנית מס' 101-0663641.

6.1.2 פיתוח ונוף

בהתאם למאושר בתכנית מס' 101-0663641.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

חיזוק מבנים תמא\38

בהתאם למאושר בתכנית מס' 101-0663641.

6.2.2 תנאים בהליך הרישוי

בהתאם למאושר בתכנית מס' 101-0663641.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	בהתאם למאושר בתכנית מס' 101-0663641.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו כ- שנתיים מיום אישורה.