

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/07/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/02/2023

תכנית מס' 101-0948901

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שדרות הרצל 116 ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי ייעוד (למגורים די'), הוספת קומות, יחיד על גבי מבנה קיים שקיבל היתר בנייה (תמ"א 38/2). המבנה ישמש למגורים, למסחר בקומת הקרקע על שדרות הרצל.

רקע תכנוני:

מגרשי התכנית ממוקמים על קו הרכבת הקלה (אדום) הקיים. תכניות מס' 62, 8000 מייעדות את המגרשים למגורים 1 ודרך מאושרת. תכנון המבנה נערך מתוך התייחסות לשילוב מדיניות התכנון הקיימות במקום, ומתוך התייחסות למרקם העירוני על שדרות הרצל.

פרטים לגבי הבנייה הקיימת:

בשטח התכנית מבנה קיים משנות ה-60 של המאה ה-20, ובו 18 יחיד. המבנה כאמור, נמצא בהליך בנייה במתווה הריסה ובינוי (תמ"א 38).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שדרות הרצל 116 ירושלים

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

101-0948901

מספר התכנית

1.320 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	217750
	קואורדינאטה Y	631800

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	שד הרצל	116	

שכונה בית הכרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30161	מוסדר	חלק	7	

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

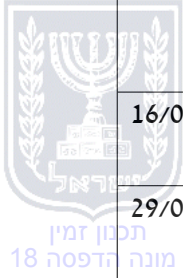
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	62
29/03/2004		2475	5286	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8000
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593 בתחום תכנית זו	החלפה	8593



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בועז ביטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז ביטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	09: 46 24/03/2021	אדיר אלווס	17/02/2021	10		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי	14: 26 18/01/2023	בועז ביטמן	18/01/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים על רקע בינוי	09: 49 24/03/2021	אדיר אלווס	17/02/2021	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים על רקע מדידה	09: 49 24/03/2021	אדיר אלווס	17/02/2021	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	14: 26 18/01/2023	משה אלבוחר	17/01/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 10 22/02/2021	ראובן אלסטר	31/01/2021	1	1: 250	מנחה	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	חזי בינה (1)		הוד הבירה פרויקטים בע"מ	ירושלים	יפו	153	02-6543250	02-6543213	hezibina@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה 74.

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	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman-bentzur.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר		משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581		Office@albocher-eng.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	חגור (1)		03-9032190		office@adir-nof.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522596	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 ייעוד, הוספת קומות, זכויות ויח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 למגורים ד' עם חזית מסחרית.
2. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי, לרבות הוספת קומות, זכויות ויח"ד.
5. קביעת הנחיות לקבלת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	259.1	19.63
מגורים 1	1,060.56	80.37
סה"כ	1,319.66	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	248.61	18.84
מגורים ד'	1,071.04	81.16
סה"כ	1,319.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, מחסנים, שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים. בקומת הקרקע לכיוון רחוב הרצל יותרו שטחי מסחר ותעסוקה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר הקומות, מספר יח"ד ושטחים ע"פ המסומן בטבלה 5. תותר בניית מרפסות מקורות או מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיז, במסגרת כוללנית ואחידה לבניין ובהתאם למסומן בטבלה 5.</p> <p>2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים דוגמת זכוכית, ברזל, בטון, אלומיניום ועץ.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, (שילוט), התש"מ-1980.</p> <p>4. תותר הקמת חזית מסחרית במפלס רחוב הרצל, עם גישה נפרדת מהמגורים.</p> <p>5. תיאסר השמעת מוזיקה רועשת מחוץ לכותלי בית העסק.</p> <p>6. בגג המבנים יושארו שטחים פנויים ממערכות ככל הניתן, וזאת לשימוש כלל הדיירים במבנים ולרווחתם.</p> <p>7. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה. טבלת השטחים בהוראות התכנית תערך בהתאם.</p> <p>8. יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המרביות.</p> <p>9. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>10. לא תותר "סגירת חורף" או קירווי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מינמלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהא תקן חניה 1:1</p> <p>2. ניתן להתקין מעליות/מכפיל חניה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס רחוב התומר או מפלס שדרות הרצל. תותר חריגה של עד 1 מ', ובלבד שתישמר נגישות לכניסת הבניין.</p> <p>2. תותר הצבת פילרים, צוברי גז ואלמנטים טכניים אחרים כחלק מפיתוח סביבת הבניין.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>2. עקרונות הפיתוח ומפלסיו יקבעו כפי שמופיעים בתכנית הפיתוח, הינם מחייבים וכל סטייה מהוראות זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין, מספר הקומות ושלביות ביצוע המופיעים בתשריט ובתקנון התכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>4. חזית מסחרית בקומת הקרקע ברחוב הרצל (המשיקה לקו רק"ל) תותר למסחר/ תעסוקה והינה מחייבת וכל סטייה מהוראות זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>5. מפלס קומת קרקע ומפלסי הפיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים המופיעים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהוראות זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>6. החניה המוצעת בתכנית מכיוון רחוב הרצל תיקבע כזמנית בלבד וזאת עד למימוש החניון בתכנית המצרנית מתחם "לב הכרם" (גוש 30161, חלקות 55,56,57, 8). לעת השלמת החניון במתחם "לב הכרם" הכניסה ברכב לחלקה 116 תבוטל ובמקומה יקבעו שטחי מסחר כלפי המעבר המוצע בתכנית המצרנית. הכניסה לחניות התת קרקעי בחלקה 116 תהיה מכיוון רחוב תרצה. הוראה זו מחייבת וכל סטייה מהוראות זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>7. לא תותר הצבת פילרים של ארונות חשמל וגמלי מים נפרדים מהבניין אולם יתאפשר מיקום מערכות בצמידות לבניין. פינת הרחובות תומר / הרצל תפותח כפינה מסחרית עם מקומות לשולחנות ונטיעות עצים. הוראה זו מחייבת וכל סטייה מהוראות זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרך ורוחבה יהא כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ואגף תוש"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2) 0	5	3	3	37	80	2820		1200	5120	1061		1	מגורים ד'	מגורים ד'	
(2) 0								100	300	1061	קומת קרקע	1	מסחר	מגורים ד'	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים ד'	1		400 (3)
מגורים ד'	מסחר	1	קומת קרקע	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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:

- א. שטחי השירות התת קרקעיים יוכלו לשמש גם למסחר.
- ב. תותר העברת שטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע.
- ג. תותר העברת שטחים עיקריים ממסחר למגורים ולהיפך.
- ד. תותר בניית מרפסות גג שלא יחושבו במניין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר הקמת מעקה להסתרת מערכות, חדר יציאה לגג וחדרים טכניים..
- (2) ע"פ המסומן בתשריט.
- (3) שטח זה מיועד גם למרפסות המוקפות קירות משלושה כיוונים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	
	<p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>א. תכניות הביוב והניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות מקומית. ב. סידורים לפינוי אשפה יתוכננו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או נציג הרשות לעניין זה.</p>	
6.3	ניהול מי נגר	
	<p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה.</p>	
6.4	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת מיקום עצים בוגרים חדשים בתחום התוכנית והבטחת קיומם, בהתאם להנחיית אגף שפ"ע.</p>	
6.5	תנאים בהליך הרישוי	
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהא הבטחת פינוי פסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המחלקה להגנת הסביבה. ד. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר. ה. אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, כאשר במקרה הצורך יוגשו מסמכים נוספים בהתאם לנדרש. ו. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין עצמו, ואישור ע"י מחלקת כבאות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="614 1960 710 2004">התנייה</th> <th data-bbox="1141 1960 1268 2004">תאור שלב</th> <th data-bbox="1300 1960 1447 2004">מספר שלב</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="614 2004 710 2049"></td> <td data-bbox="710 2004 1268 2049">תוספת הקומות המבוקשות תעשה בהינף אחד.</td> <td data-bbox="1300 2004 1447 2049">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="614 2049 710 2139"></td> <td data-bbox="710 2049 1268 2139">החניה המוצעת בתכנית מכיוון רחוב הרצל תיקבע כזמנית בלבד וזאת עד למימוש החניון</td> <td data-bbox="1300 2049 1447 2139">2</td> </tr> </tbody> </table>	התנייה	תאור שלב	מספר שלב		תוספת הקומות המבוקשות תעשה בהינף אחד.	1		החניה המוצעת בתכנית מכיוון רחוב הרצל תיקבע כזמנית בלבד וזאת עד למימוש החניון	2	
התנייה	תאור שלב	מספר שלב									
	תוספת הקומות המבוקשות תעשה בהינף אחד.	1									
	החניה המוצעת בתכנית מכיוון רחוב הרצל תיקבע כזמנית בלבד וזאת עד למימוש החניון	2									

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בתכנית המצרנית מתחם "לב הכרם" (גוש 30161, חלקות 8,55,56,57). לעת השלמת החניון במתחם "לב הכרם" הכניסה ברכב לחלקה 116 תבוטל ובמקומה יקבעו שטחי מסחר כלפי המעבר המוצע בתכנית המצרנית. הכניסה לחניות התת קרקעי בחלקה 116 תהיה מכיוון רחוב תרצה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18