

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0884932

**שינוי קווי בניין וגובה בניה לשני המגדלים במתחם "המקשר"**

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

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

שינוי לתכנית 11195 - 'התחדשות עירונית במתחם המקשר':  
תכנית זו מציעה שינוי בקווי הבניין ותוספת גובה ללא תוספת קומות לשני מבני המגורים במתחם המקשר.  
בנוסף, התכנית מאפשרת ניווד שטחים תת קרקעי בין תאי השטח השונים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין וגובה בניה לשני המגדלים במתחם "המקשר"	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0884932	מספר התכנית	
3.629 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218750
	קואורדינאטה Y	632525

### 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	פיק חיים	1	
ירושלים	פיק חיים	5	
ירושלים	פיק חיים	3	
ירושלים	קרית משה	3	
ירושלים	שד הרצל	ב26	
ירושלים	שד הרצל	ב28	
ירושלים	שד הרצל	22	
ירושלים	שד הרצל	א28	
ירושלים	שד הרצל	א26	
ירושלים	שד הרצל	ג28	
ירושלים	שד הרצל	34	
ירושלים	שד הרצל	30	

קרית משה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30153	מוסדר	חלק		47, 49, 112-120

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
11195	2, 1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/2011	6739	6298	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11195 ממשיכות לחול.	שינוי	11195
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	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			בועז ביטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז ביטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 18 24/06/2021	בועז ביטמן	22/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	16: 18 10/06/2021	ראובן אלסטר	09/06/2021	1	1: 250	רקע	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	חגי גלקופ		רובע 1	ירושלים	פיק חיים	1	02-5863850		haggai@gal nach.co.il

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות רשות מקומית

**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	38570	ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman -bentzur.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת: כנפי נשרים 68, ירושלים.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 קווי בניין וגובה בינוי לשני המגדלים במתחם "המקשר".

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי גובה מגדלים מאושרים מכוח תכנית 11195 (בתאי שטח מס' 001 ו-002 ע"ד תכנית 11195) בהתאם למפורט בנספח הבינוי וללא הגדלת שטחי בנייה מאושרים.

ב. שינוי בקווי בניין מאושרים בתכנית 11195 וקביעת קווי בניין חדשים בהתאם לתשריט, וללא הגדלת שטחי בניה מאושרים.

ג. אפשרות לניוד שטחי שירות תת קרקעיים בין תאי שטח 001 ל 002 (כמאושר בתכנית 11195).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2, 1
להריסה	מגורים ד'	2
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ד'	2, 1

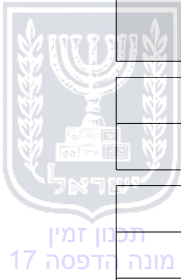
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	3,628.54	100
סה"כ	3,628.54	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,628.54	100
סה"כ	3,628.54	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ד'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
בהתאם למאושר בתכנית 11195 לאזור מגורים ד'. (מגורים, חניה, מחסנים וחדרים טכניים).	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	א
<p>הבינוי המאושר בתכנית 11195 לגבי תאי שטח 001 ו-002 ישתנה בהתאם למפורט בנספח הבינוי תכנון זמין מונה הדפסה 17</p> <p>(נספח מס' 1) ובכפוף לאמור להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יותר שינוי בגובה המגדלים המאושרים בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</li> <li>יותר שינויים בקווי הבניין העיליים המאושרים.</li> <li>הבניה תהיה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</li> <li>קווי הבניין התת קרקעים ישארו ללא שינוי, ויהיו כמפורט בתשריט התכנית כקו הבניין מכוח תכנית קודמת.</li> <li>מודגש בזאת כי אין בשינויים אלו משום תוספת לזכויות הבניה המאושרות בשטח בהתאם לתכנית 11195, וראה להלן טבלה בסעיף 5.</li> <li>תינתן אפשרות לנייד שטחי שירות תת קרקעיים בין תאי שטח 001 ל 002 מבלי לשנות את סך שטחי השירות המאושרים עבור תאי שטח אלו בתכנית 11195.</li> </ol>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	ב
מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 11195 שלא שונו במפורש בהוראות תכנית 884932 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(6)	(6)	(6)	(6)	(5)	(5)	(4) 78.5	(1)	(3)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	1809	A	1	מגורים ד'	מגורים ד'
(6)	(6)	(6)	(6)	(5)	(5)	(4) 78.5	(1)	(3)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	1820	B	2	מגורים ד'	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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	A	(1)
מגורים ד'	מגורים ד'	2	B	(1)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

### הערה ברמת הטבלה:

- כלל זכויות הבנייה יהיו לפי המצוין בטבלת הזכויות, וההערות לטבלה, בתקנון תכנית 11195.
- יותר ניווד של שטחי הבנייה מתחת לכניסה הקובעת בין כלל תאי השטח המפורטים בתכנית 11195.
- מעל גובה המבנים המסומן בנספח הבינוי תותר הקמת מעקה להסתרת מערכות ומבנים טכניים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למאושר בתכנית מס' 11195.
- (2) תותר העברת שטחי שירות תת קרקעיים בלבד בין תאי שטח 1 ו 2 ללא הגדלת סך שטחי בניה מאושרים בתכנית 11195.
- (3) 80.
- (4) גובה ממפלס הכניסה הקובעת.
- (5) בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- (6) כמסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הנחיות מיוחדות

כל יתר הוראות הבינוי והפיתוח שנקבעו בתכנית 11195 ושלא שונו במסגרת תכנית 884932, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות בניה	בהתאם למאושר בתכנית 11195.

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים.

