

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/05/2022

לאשר דאגת התכנית

**הוראות התכנית**

11/05/2022



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

תאריך

תכנית מס' 101-0976431

**תיקון השטח המיועד לתחמ"ש בהפרדה המפלסית בגבעה הצרפתית**

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/07/2022

לאשר את התוכנית

14/08/2022



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי בתא השטח המיועד לתחנת משנה של חברת חשמל הצמודה להפרדה המפלסית בגבעה הצרפתית, שינוי לתכנית מס' 101-0362400, התאמת המגרש בתכנית 101-0362400 למגרש בתכנית 7949.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תיקון השטח המיועד לתחמ"ש בהפרדה המפלסית בגבעה הצרפתית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0976431

מספר התכנית

6.240 דונם

שטח התכנית 1.2

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 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
	קואורדינאטה X	222130
	קואורדינאטה Y	634743

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעת המבתר, בצומת דרך מס' 1 - יגאל ידין ושדרות לוי אשכול.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת גבעת המבתר, מערבית לצומת דרך מס' 1 - יגאל ידין ושדרות לוי אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31351	מוסדר	חלק		29, 32
31426	מוסדר	חלק	16	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

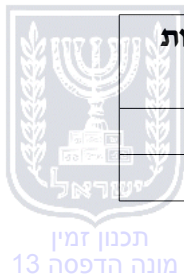
לא רלוונטי

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/04/2019		9790	8191	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0362400 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0362400
31/08/2011		6264	6288	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7949 ממשיכות לחול.	שינוי	7949



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חיים לוטנר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חיים לוטנר		תשריט מצב מוצע	לא
קומפילציה	רקע	1: 250	1	07/04/2022	עירית פינקס	09: 05 07/04/2022	נספח מס' 1	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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 13

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	יפו	1	02-6297853		



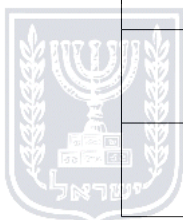
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		תכנית אב לתחבורה	ירושלים	יפו	97	02-6299888		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-6208422		
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	יפו	1	02-6297853		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיים לוטנר	17566	לוטנר, אדריכלים בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6736471		haim@lotner. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עירית פינקס	780	א. פינקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773		irit@pinkas.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

תיקון טעות סופר נקודתית בתכנית מס' 101-0362400 הקמת 4 מנהרות בצומת הגבעה הצרפתית, לשם הפרדה מפלסית, ירושלים, והתאמתה לתכנית מס' 7949

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד מדרך למתקן הנדסי,

שינוי ייעוד מ"דרך ו/או טיפול נופיי" לדרך.

קביעת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת על הבעלים בתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	5
דרך מאושרת	2, 1
דרך מוצעת	3
דרך ו/או טיפול נופי	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	5

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	907.65	14.71
דרך מאושרת	808.45	13.10
מתקנים הנדסיים	4,454.31	72.19
<b>סה"כ</b>	<b>6,170.41</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	880.15	14.26
דרך מאושרת	790.59	12.81
דרך מוצעת	20.48	0.33
מתקנים הנדסיים	4,478.85	72.59
<b>סה"כ</b>	<b>6,170.06</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח בייעוד זה יותרו כל השימושים המפורטים בתכנית מס' 7949 בייעוד "שטח למתקן הנדסי (תחמ"ש)".
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תוכנית הסדרת שטח</b>
	בשטח בייעוד זה יותרו כל השימושים המפורטים בתכנית מס' 7949 בייעוד "שטח למתקן הנדסי (תחמ"ש)".
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח בייעוד זה יותרו כל השימושים המפורטים בתכנית מס' 101-0362400 בייעוד "דרך מאושרת".
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b>
	על השטח בייעוד זה יחולו כל הוראות תכנית מס' 101-0362400 החלות על יעוד: "דרך מאושרת".
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח בייעוד זה יותרו כל השימושים המפורטים בתכנית מס' 101-0362400 בייעוד "דרך מוצעת".
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b>
	בשטח בייעוד זה יותרו כל השימושים המפורטים בתכנית מס' 101-0362400 בייעוד "דרך ו/או טיפול נופי".
<b>4.4</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח בייעוד זה יותרו כל השימושים המפורטים בתכנית מס' 101-0362400 בייעוד "דרך ו/או טיפול נופי".
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b>
	בשטח בייעוד זה יותרו כל השימושים המפורטים בתכנית מס' 101-0362400 בייעוד "דרך ו/או טיפול נופי".

## 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								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערב	מזרח	מערב	מזרח	גודל מגרש מוחלט		
0	0	0	0	(2)	(1)			200	800	1200	5180	4454	5	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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) גובה המבנה לפי תב"ע מס' 7949.

(2) מס' קומות לפי תב"ע מס' 7949.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות****6.1****הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.2 איחוד וחלוקה :

(במקרה שתהיה דרישה להוראות איחוד וחלוקה ספציפיות, זה הנוסח :

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה

2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים ולתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט ב- .... ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף .

3. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום

(תצ"ר) שתוגש בתוך ארבעה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.)

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13