

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1108281

מגורים בשדרות הרצל



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
05/02/2023

לאשר את התוכנית  
16/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
18/09/2022

להפקיד את התכנית  
28/11/2022

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

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

מטרת התכנית הינה לשנות את הוראות סעיף 7.2 בתכנית מס' 4555 א' ולקבוע במקומן הוראות אשר מאריכות את תוקף התכנית בחמש שנים נוספות, לתחום התוכנית שאינו כלול בשטח התוכנית המופקדת 101-0894451 יתר ההוראות והסעיפים המאושרים עפ"י תכנית 4555 א' ימשיכו לחול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 101-1108281

1.2 שטח התכנית 4.541 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	218350
קואורדינאטה Y	632200

### 1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שדרות הרצל בצידין הדרומי, פינת רח' החלוץ

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		החלוץ	ירושלים
		שד הרצל	ירושלים

שכונה בית הכרם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30147	מוסדר	חלק	249, 307-309	
30149	מוסדר	חלק	106-108	

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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
2619	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2619 ממשיכות לחול.	2624	1524		01/05/1980
א /3047	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית א /3047 ממשיכות לחול.	3503	340		26/11/1987
2855	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2855 ממשיכות לחול.	4279	1707		29/01/1995
ב /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב' הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו, למעט בייעוד מגורים ד', בו נקבע תקן חניה מיוחד לתכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
א /4555	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית א'4555 ממשיכות לחול.	7197	3107		01/02/2016



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 08 07/11/2022	ראובן אלסטר	15/06/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**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 (1)		וועדה המקומית לתכנון ובנייה	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296426		shmuel@masuot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1, קומה 4, ירושלים.

**1.8.2 יזם****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
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוחט	101729		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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' 4555א' והגדרת הוראות חדשות אשר מאריכות את תוקף תכנית 4555א'.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שמירת הוראות תכנית 4555א' בכל הנוגע לייעודי הקרקע, מס' יחה"ד, שימושים מותרים, קווי בנין מירביים, זכויות והוראות בניה, הוראות נוספות כמפורט בסעיף 6 לתכנית לרבות הוראות בדבר בניינים וגדרות להריסה, עצים לעקירה, העתקה ושימור.
- ב. קביעת הוראות חדשות בדבר מימוש תכנית 4555א'.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	001B, 003
שטח ציבורי פתוח	104
שטח פרטי פתוח	001C
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	001B, 003
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	001C
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	104
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
קו בנין עילי	מגורים ד'	001B, 003
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	001B, 003
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	001C
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	104

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	582.07	12.82
מגורים ד'	2,175.71	47.91
שטח פרטי פתוח	492.36	10.84
שטח ציבורי פתוח	1,291.13	28.43
<b>סה"כ</b>	<b>4,541.27</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	582.07	12.82
מגורים ד'	2,175.71	47.91
שטח פרטי פתוח	492.36	10.84
שטח ציבורי פתוח	1,291.13	28.43
<b>סה"כ</b>	<b>4,541.27</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555א'.
ב	<b>סטיה ניכרת</b> בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555א'.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555א'.
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. עילי: גינון, ריצוף ופיתוח וחניה לרכב חירום. ב. תת קרקעי: - בתא שטח 001C חניה לטובת המגורים שבתא שטח 001B.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555א'.
ב	<b>זיקת הנאה</b> בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555א'.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. עילי: גינון, ריצוף ופיתוח. ב. תת קרקעי: בתא שטח 104 חניה לטובת המגורים שבתא שטח 001B ותא שטח 003.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555א'.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555א'.





**6. הוראות נוספות****6.1****הנחיות מיוחדות**

היטל השבחה:

בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555.א.

**6.2****הפקעות לצרכי ציבור**

בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555.א.

**6.3****פסולת בניין**

גריסת פסולת בנייה ופינויה:

בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555.א.

**6.4****שילוט וסימון**

בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555.א.

**6.5****גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

גדר / מבנה / מדרגות להריסה:

בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555.א.

**6.6****שמירה על עצים בוגרים**

בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555.א.

**6.7****קולטי שמש על הגג**

בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555.א.

**6.8****תקשורת**

מתקני תקשורת:

בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555.א.

**6.9****איכות הסביבה**

אנרגיה:

בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555.א.

**6.10****תנאים למתן היתרי בניה**

בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555.א.

**6.11****תנאים למתן היתרי איכלוס**

בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555.א.

**6.12****ניהול מי נגר**

החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555.א.

**6.13****איחוד וחלוקה**

בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555.א.

**6.14****חניה**

בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555.א.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

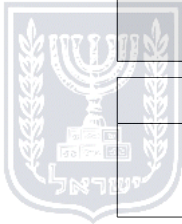
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	גמר פיתוח וביצוע הבניה בתאי השטח המפורטים.	בהתאם למאושר בתכנית מס' 4555א.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14