

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1135144

שינוי קוי בנין, שטחי בניה והוראות בנין, הולילנד, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005253718/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש מס' 38 שעפ"י תכנית מס' 101-0125302.  
גוש 30194 חלקה 97.

על שטח התכנית חלה תכנית 101-0125302, שקבעה בו יעוד משולב של שטח פתוח ציבורי ושטח לבניני ציבור, והוראות בינוי ופיתוח להקמת גני ילדים ומעונות יום ולפיתוח שטחים פתוחים לשימוש הציבור הרחב.

לטובת בינוי ופיתוח מיטביים ותוספת מקומות חניה, נדרשים שינויים נקודתיים לתב"ע מאושרת 101-0125302.

השינויים כוללים, בין היתר:

א. הוספת שימושים מותרים והנחיות להפרשת שטח ציבורי פתוח.  
ב. תוספת שטחי בניה.

ג. שינוי הגדרת קומות מעל ומתחת הכניסה הקובעת.

ד. שינוי בקו בניין לטובת חניה, שטחי שרות, פיתוח והסדרי בטיחות.

ה. שינוי הוראות בינוי ופיתוח במגרש.



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

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית: שינוי קוי בנין, שטחי בניה והוראות בינוי, הולילנד, ירושלים

**מספר התכנית** 101-1135144

**1.2 שטח התכנית** 2.406 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) (18), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)

**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 217925  
 קואורדינאטה Y 629375

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם הולילנד, חזית ראשית של המגרש כלפי רחוב אבי יונה, גובל במגרשי מגורים מצדדיו, חזית אחורית כלפי השפ"פ המרכזי של המתחם. מגרש מס' 38 שעפ"י תכנית מס' 101-0125302.

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

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ירושלים, מתחם הולילנד, רחוב אבי יונה מיכאל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30194	מוסדר	חלק	97	

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
17/12/2017		2370	7644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0125302 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0125302</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריאל רוזנהיים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריאל רוזנהיים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 20 19/10/2023	אהוד קראוס	30/04/2023		1: 250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		

**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	אוריאל רוזנהיים	108599		ירושלים	בן יאיר אלעזר	20	02-6231041		uriel@mako marc.co.il
	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למידות ורישום [2007] בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430		photocad@kr aus-eng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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

שינויים בקוי בנין, בשטחי בניה ובהוראות בניו ופיתוח שנקבעו בתכנית מס' 101-0125302. במגרש מס' 38, הולילנד, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א.הוספת שימושים למבני הציבור המאושרים במגרש מס' 38 שעפ"י תכנית מס' 101-0125302.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ב.שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים במגרש מס' 38 שעפ"י תכנית מס' 101-0125302, לרבות תוספת קוי בנין תחתיים/תת קרקעים במגרש.

ג.הגדלת שטחי הבניה המירביים במגרש מס' 38 שעפ"י תכנית מס' 101-0125302 וקביעתם ל-5,000 מ"ר, מתוכם 3,300 מ"ר שטחים עיקריים ו-1,700 מ"ר שטחי שירות.

ד.שינוי הגדרת הקומות מעל/מתחת מפלס הכניסה הקובעת במגרש מס' 38 שעפ"י תכנית מס' 101-0125302 וקביעתם ל-2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ה.שינוי גובה הבניה המירבי במגרש זה.

ו.קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

ז.קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1
זכות מעבר למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור	2,398.55	100
סה"כ	2,398.55	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,398.55	100
סה"כ	2,398.55	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים לשטחים הפתוחים:</p> <p>1. שטחים טבעיים, שטחים מרוצפים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים ומתקנים לספורט ומשחק, טיילת, דרכי גישה, רחבות, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים המשולבים בפיתוח השטח, הכל כמאושר בתכנית 101-0125302.</p> <p>2. מבני שירות למשתמשים בפארק ולצורך תחזוקתו/אחזקתו השוטפת, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ומבני עזר קרקעיים, כמאושר בתכנית 101-0125302.</p> <p>3. מעבר תשתיות עירוניות ומערכות ניקוז, כמאושר בתכנית 101-0125302.</p> <p>ב. שימושים למבנים ולמוסדות הציבור:</p> <p>1. שימושים לחינוך, רווחה וקהילה לגיל הרך בלבד כדוגמת: גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב, מרכז לגיל הרך וכדומה.</p> <p>2. מתקני תשתית לאצירת אשפה, תחנות לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות) כמאושר בתכנית 101-0125302.</p> <p>3. תחנות השנאה של חברת החשמל, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן, מתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב, מתקנים ביטחוניים, חדרי תקשורת, כמאושר בתכנית 101-0125302.</p> <p>4. חניון ושטחי שרות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. 1.3 דונם משטח המגרש מיועד לשטחים פתוחים ציבוריים.</p> <p>בחישוב שטחים אלה יכללו גינות משחק ומתקני ספורט, שטחים מגוננים נטועים ומרוצפים, מעברים ורחבות ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, חצרות גנים ומעונות יום וגג שימושי וכדומה.</p> <p>2. מפלס כניסה קובעת (0.00) יקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בעת מתן היתר הבניה ובהתאמה למפלס הכניסה משטח מגרש מס' 18 שעפ"י תכנית 101-0125302 (מגרש השפ"פ המרכזי של השכונה).</p> <p>בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לשנות את מפלס הכניסה הקובעת בתחום המגרש נשוא תכנית מס' 101-1135144 זו, ללא צורך בהקלה.</p> <p>3. גובה קירות התמך לא יעלה על 3.0 מ', פרט לקיר תמך צפוני לחניון שיהיה בגובה שלא יעלה על 6.5 מ'.</p> <p>4. תותר הקמת חניה ושטחי שירות תחתיים/תת קרקעיים במגרש בתחום קוי הבנין התחתיים/תת קרקעיים הקבועים בתכנית.</p> <p>5. תותר הקמת מדרגות לטובת הנגשה ובטיחות עד גבולות המגרש.</p> <p>6. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>יותר שילוב חומרים נוספים בהיקף שלא יעלה על 30% מחזיתות הבנינים.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יותר שינויים בהוראות הבינוי והפיתוח שנקבעו בתכנית מס' 101-0125302, למגרש מס' 38, כמפורט להלן:</p> <p>1. קוי הבנין המאושרים בתכנית 101-0125302 למגרש מס' 38-מבוטלים בזאת.</p>



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>במקומם יהיו קוי הבניין המירביים לבניה תחתית/תת קרקעית במגרש זה כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום, ולבניה מעל הקרקע כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>2. מס' הקומות מעל/מתחת למפלס הכניסה הקובעת שנקבעו בתכנית מס' 101-0125302, במגרש מס' 38-מבוטלים בזאת.</p> <p>במקומם יהא מס' הקומות מעל/מתחת למפלס הכניסה הקובעת כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי בתחום מגרש זה יהא כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. שטחי הבניה המירביים המותרים בתחום מגרש זה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זכות מעבר למעבר ברכב</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט ב-3 קווים אלכסוניים מקבילים בצבע אדום, הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 101-0125302 לגבי שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב.</p>	ג
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>באחראיות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במח' הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שיעקרו, יינטעו מגישי הבקשה להיתר עצים בוגרים בתיאום ובפיקוח אגרונום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר.</p>	ד

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	ייעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2) 2	(2) 10	5000	(1) 1500	(1) 1500	(1) 200	(1) 1800	2406	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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) יותר ניוד קומות, שטח עיקרי ושרות, מעל ומתחת כניסה קובעת ללא צורך בהקלה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- (2) בנוסף, תותר בנית מבנה יציאה לגג, מבני שרות, מעקות, גדרות ופרגולה בגובה של עד 4 מ'.  
(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הנחיות מיוחדות**

כל הוראות תכנית מס' 101-0125302 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-1135144, זו לרבות הוראות אדריכליות, הוראות למניעת מטרדים סביבתיים, הוראות סטיה ניכרת, תנאים למתן היתר בניה וכדומה, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

15 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17