

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965


הוראות התכנית

תכנית מס' 12852

שם התכנית: מתחם מגורים – רח' שרי ישראל 12 ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

הפרויקט ממוקם על ציר שרי ישראל שהינו ציר ראשי התוחם בין מרכז העיר לרוממה.

המגרש צמוד לפרויקט מגורים גבוה.

בהתאם למדיניות תכנית המתאר לציפוף באזור זה התכנית מבקשת להקים בניין חדש למגורים תוך הפרשה בקומת

הקרקע בחזית לשימוש ציבורי.

התכנית מבקשת :

א. שינוי ייעוד הקרקע במגרש 133 בגוש 30075 לצורך הגדלת זכויות הבניה .

ב. הריסת מבנה קיים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מגורים- שרי ישראל 12, ירושלים	שם התכנית	1.1
12852	מספר התכנית	
731 מ"ר	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3
1	מספר מהדורה	
28.03.2011	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	
ל"ר	היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
	מקום התכנית	1.5
ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1
X= 219625	קואורדינטות	
Y = 633000		
השטח התחום ברחוב שרי ישראל מדרום מזרח ותורה מציון בצפון.	תאור מקום	1.5.2
ירושלים	רשות מקומית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	רשויות מקומיות בתכנית	
ירושלים.	ישוב	1.5.4
רוממה	שכונה	
שרי ישראל	רחוב	
12	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30075	מוסדר	חלק מהגוש	133	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
2833	4

ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית מתאר ירושלים	ביטול	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16/7/59
2833	ביטול	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2833 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 2755	11/10/1981 י"ג תשרי התשמ"ב
5166 ב'- תכנית-חניה בירושלים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.2010

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	28.03.2011	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	28.03.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי מהנדס תנועה אברהם גיאלצ'ניסקי	28.03.2011	1	ל"ר	1:100	מנחה	נספח תנועה בינוי ופיתוח נספח מס' 1
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	28.03.2011	1	ל"ר	1:100	מנחה חלקית*	נספח חתכים וחזיתות נספח מס' 2

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים להוראות על התשריטים.

* - מחייב לענין קווי בנין, גובה מרבי, מס' קומות, מיקום מרפסות ואיסור הבלטת מרפסות מקווי בנין.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		תואר
							מספר זהות	מספר זהות	
Erana33@gmail.com	02-5015888	050-7458888	02-5015888	רח' אהליאב 3 ירושלים	א.נופי ישראל בע"מ 514000488	000679605 067406041	משה באבד	משה באבד	מורה חתימה

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר תאגיד	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	משה באבד	תואר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות	תואר
	02-6248794		02-6248794	שמואל הנגיד 17, ירושלים	05544	012078473	אברהם גיאליצ'סקי	מהנדס		יועץ תנועה

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הריסת בנין קיים בחלקה והקמת מבנה חדש עבור 18 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 2 לאזור למגורים ד'.
- 2.2.2 קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים וקביעת בינוי להקמת מבנה חדש למגורים.
- 2.2.3 קביעת שטחי בניה מרביים למגורים: בהיקף של 3240 מ"ר מתוכם 1742 מ"ר שטח עיקרי ו- 328 שטחי שרות ובנוסף 1170 מ"ר שטחים תת"ק עבור מחסנים וחניון.
- 2.2.4 קביעת שימושים עבור מגורים שמתוכם 100 מ"ר בקומה ראשונה עבור שימוש ציבורי.
- 2.2.5 קביעת קווי בנין חדשים.
- 2.2.6 קביעת מס' הקומות ל-7 קומות מעל 2 קומות תת"ק עבור חניה ומחסנים.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת מספר יחידות דיור ל-18 יח"ד.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ונטיעת עצים חדשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם	0.731
------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאר	מפורט				
1. תכנית בתוקף לא קבעה מס' יח"ד.	---	18	+12	6	מס' יח"ד	מגורים
2. מצב קיים בשטח שאינו מהווה אמירה סטטוטורית.		1642	+765	877	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	
עפ"י תכנית בתוקף	---	100	+100	0	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	מוסדות ציבור

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	
הריסה	עצים לעקירה
001	001

תאי שטח	ייעוד
001	מגורים ד'

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין הייעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'

4.1.1 שימושים

1. מגורים.
2. צרכי ציבור בקומת קרקע.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

1. יותר הריסת בנין קיים לצורך הקמת בנין חדש בן 7 קומות, כאשר הקומה השביעית בנסיגה של 4 מטר כלפי הרחוב לשם בינוי 18 יח"ד חדשות כמסומן בנספח מס' 1,2.
2. בקומת הקרקע יופרש שטח לצרכי ציבור בהיקף של 100 מ"ר עבור רווחה/ חברה/ שירותי בריאות ובתנאי שימצא פיתרון לפחי אשפה כל שאלו לא ימוקמו בסמוך לשירותי הציבור הנ"ל ובתאום עם מחלקת תכנון עיר עיריית ירושלים.
3. גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ'.
4. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת, שני קווים ונקודה בצבע תכלת לבניה תחתית וקו שני נקודות בצבע תכלת לבניה עילית לקומה עליונה בנסיגה.
5. קו הבניין של הקומה השביעית כלפי רח' שרי ישראל יהיה 8 מטר מגבול מגרש, ו-4 מטר מקו הבניין.
6. לא תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו בניין.

ג. סטייה ניכרת

1. מספר הקומות המרבי המצוין בטבלה מס' 5 הנו מחייב, כל חריגה תחשב כסטייה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002).
2. קווי הבניין המסומנים בתשריט הנס מחייבים, כל חריגה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002).
3. גובה המבנה המצוין בנספחים יהיה מחייב, כל חריגה מזאת כלפי מעלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002).
4. מספר יחידות הדיור המצוין בטבלה מס' 5 כל חריגה מעל זאת תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002).

ג. קולטי שמש על הגג

1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ד. עיצוב אדריכלי

1. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-30% מפני הזיתות המבנים.
2. מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, רשאי להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר בנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת גובה הבנייה המרבי, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבנייה המרביים.

ה. חניה

1. מס' קומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
2. החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש בלבד כמסומן בנספח מס' 1.
3. תותר התקנת מחסום בכניסה לחניון התת קרקעי במרחק שלא יקטן מ-5 מ' מקצה רצועת הדרך.
4. ינתן זכות מעבר בתחום רמפת הירידה לחניון התת"ק למגרש הסמוך, חלקה מס' 80. זכות המעבר תמומש רק במקרה בו תוסדר חניה תת"ק במגרש 80 לצורך איחוד הכניסות לשני המגרשים.

ו. תנאים למתן היתרי בנייה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח הכוללת נטיעות וגינות בכניסה לבנין ושאר האלמנטים שידרשו בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות תשתית") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות קיוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף תושיה לענין הגישה והחניה בהתאם לתקנים התקפים לעת מתן היתר בניה.
5. בקומת המסד יועד שטח של 100 מ"ר לצרכי ציבור, בתאום עם מחלקת מדיניות תכנון בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה.

ז. בניין/גדר להריסה

הבניין / הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ח. עצים לעקירה

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, ובמקום ינטעו עצים בוגרים ביתרת המגרש, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית משטח המגרש (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר) (**)		מפל לכניסה הקובעת	מס' תא שטח (מ"ר)	יעוד	
	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
4	4	4	4	2	7	23.25	18	45	443%	3240	שרות	עיקרי	מגורים : 1642 מבנה ציבור : 100	731.0	001	מגורים ד'

* גובה הבניין כולל מעקה גג.

- לא תותר הבלטה של חדר מעלית ומדרגות על הגג.
- השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית והיתרים תשנ"ב 1992) לרבות חניות ומרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

6.1 מתקני תקשורת

מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.2 הוראות בנושא חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.

6.3 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
2. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 הריסות ופינויים

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

6.5 רשות העתיקות

עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.6 החדרת מי נגר ונקז לתת קרקע

- א. התייחסות לנושא חלחול מי נגר ונקז לתת הקרקע תעשה בתאום עם מנהל רשות המים. בהתאם לתשריטתמ"א 34 ב' 4.
- ב. בשטח המגרש יותרו לפחות 20% שטחים פנויים במגמה לאפשר החדרת חלחול של מי נגר עילי לתת הקרקע בתחום המגרש.
- ג. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומרי חדיר כגון: חצץ או חלוקים.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

בקומת מסד יופרשו 100 מ"ר לשטחי ציבור בתאום עם מחלקת מדיניות תכנון בעירייה. שטח זה יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה, היה ולא יבוצע עד למועד כאמור בטלות מכל וכל הוראותיה של תכנית זו ויחזרו לחול הוראות התכנית התקפות בשטח התכנית טרם אישורה של תכנית זו.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד	מספר זהות	מורשה חתימה	
	משה באבד - עו"ד מ.ר. 6473 בניחודה 36 ב', י.ס. 94583 02-6256301 פקס. 6231365	א. נופי ישראל בע"מ - 51400048	000679605	משה באבד	מגיש התכנית
- 7-04-2011	בן-עזון מיטלמן - עו"ד מ.ר. 7264 בניחודה 36 ב', י.ס. 94583 02-6256301 פקס. 6231365	א. נופי ישראל בע"מ - 51400048	067406041	בנציון מיטלמן	
		א. נופי ישראל בע"מ - 51400048			בעלי עניין בקרקע
	יגאל לוי אדריכלים צמתכנני ערים	-	58398504	אדרי' יגאל לוי	עורך התכנית