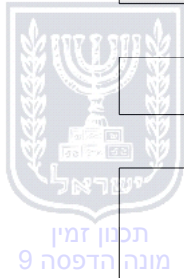


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0684340

תוספת שטחי מסחר והרחבות יח"ד קיימות במתחם "בנית" - שמגר, רוממה



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
27/01/2019

להפקיד את התכנית  
14/03/2019

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

תאור התכנית והרקע להגשתה

מדובר במתחם על חלקה 182 בגוש 30236 רח' אוהל יהושע 8,10,12 וברח' שמגר 23,25 בשכונת רוממה, ירושלים. התביעה התקפה הינה תכנית 3767 אשר אושרה בשנת 1996, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 2 מיוחד.

בבניין קיימות היום 8 קומות מעל מפלס הכניסה ו-4 קומות מתחת לקומת כניסה עבור מסחר מחסנים וחניות, שה"כ 158 יח"ד.

התוכנית מציעה תוספת שטחי מסחר ומחסנים שהינם תת קרקעיים ברובם, הרחבות יח"ד קיימות ותוספת קומה.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתרי בניה מס' 13/365 ו- 13/365.1 שאשרו את בניית המתחם, והיתר מס' 13/365.2 משנת 2018 - היתר הרישוי מס' 23/5/18 בסמכות מהנדס העיר ולבניין ניתן טופס 4 בתאריך 23/5/18.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות.

מגיש התוכנית הוא חברת בעלזא שיכון ורווחה בע"מ מבעלי הקרקע ובוני הפרוייקט.



תכנון זמין  
מזון הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית**  
 שם התכנית: תוספת שטחי מסחר והרחבות יח"ד קיימות במתחם "בנית" - שמגר, רוממה

**מספר התכנית**  
 101-0684340

**1.2 שטח התכנית**  
 4.141 דונם

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

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**  
 כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**  
 מחוזית

**לפי סעיף בחוק**  
 ל"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	219743
	קואורדינאטה Y	633596

1.5.2 תיאור מקום מתחם "בנית" ברחוב שמגר פינת רחוב אהל יהושע מול כיכר בעלזא.

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	אוהל יהושע	10	
ירושלים	אוהל יהושע	12	
ירושלים	אוהל יהושע	8	
ירושלים	שמגר	23	
ירושלים	שמגר	25	

רוממה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30236	מוסדר	חלק	182	170

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 9



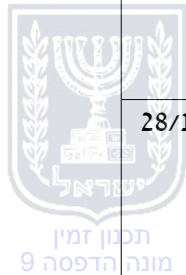
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/1996	555	4459	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3767. הוראות תכנית 3767 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3767
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 /ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	שינוי	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 /א. הוראות תכנית מק/ 5022 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 /א



**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				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	21/02/2019	אוריה שוחט	12: 45 21/02/2019	מחייב לעניין קוי בניין וגובה הבינוי.	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	21/02/2019	ישראל סובול	12: 48 21/02/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	22/10/2018	יורם אלישיב	14: 32 22/10/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		בעלזא שיכון ורוחה בע"מ	ירושלים	שמגר		02-5002323		el26005@g mail.com

**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
	עורך ראשי	אוריה שוחט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		345bait@gma il.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@beze qint.net
	יועץ תחבורה	ישראל סובול			ירושלים	בן ציון	8	02-6522198		etyv123@gm ail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תוספת שטחי מסחר, והרחבות יח"ד קיימות במתחם "בנית" שמגר, רוממה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
  - קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
  - קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבות יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי
- 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 תוספת מחסנים ומסחר.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2 מיוחד	4,141	100
סה"כ	4,141	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,137.37	100
סה"כ	4,137.37	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, מסחר, אחסנה ותעסוקה.	
הוראות	4.1.2
<b>איכות הסביבה</b>	א
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
<b>חניה</b>	ב
תקן החניה יהיה עפ"י המוצע בתוכנית זו, פתרון החניה יכלול כל פתרון חניה אפשרי, כולל מכני, מעלית, כופר וכ"י.	
<b>סטיה ניכרת</b>	ג
1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. מס' הקומות המרבי המפורט בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. שלביות הביצוע המפורטת בהוראות תכנית זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. היקף השטחים למסחר המפורט בהוראות תכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	ד
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
<b>קולטי שמש על הגג</b>	ה
בגגות שטוחים יוצבו קולטים ודודים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, כולל הזזת מתקנים, שינויים והתאמות המערכות הטכניות וחיזוקים ושמירה על המבנה הקיים.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	ו
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את	

4.1	מגורים ג'
	<p>התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף תושי"ה לפתרון החניה המוצע.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע.</p>
ז	<p><b>מסחר</b></p> <p>היקף שטחי המסחר למזון והסעדה לא יעלו על 150 מ"ר.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים ג'	מגורים ג'		
							23654	10036		4438	9180	4141	מגורים	ג'		
							5394	2280	2420	144	550	4141	מסחר	ג'		
(1)	(1)	(1)	4	9	33.1	158	40	701	29048	12316	2420	4582	9730	4141	<סך הכל>	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד	
		מגורים ג'	מגורים ג'
קדמי	מגורים		מגורים ג'
	מסחר		מגורים ג'
	<סך הכל>		מגורים ג'
(1)			

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק או שניתן פטור.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגדלת חנויות קיימות	ללא תלות בבנית חנויות חדשות ובהרחבות יחידות הדיור.
2	בניית תוספת שטחי המסחר	ללא תלות בהרחבות יח"ד.
3	הרחבות יח"ד	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין בנפרד ולכל קומה בנפרד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ 15 שנה מיום אישורה.

