

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0854950

בנין מגורים וקומת מסחר ברח' שרי ישראל 12, שכונת רוממה, ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/03/2021

לאשר את התוכנית

19/07/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 בבניין על חלקה 133 בגוש 30075 רח' שרי ישראל 12, בשכונת רוממה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 12852 אשר אושרה בשנת 2011, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים ד'. בבניין קיימות היום 2 קומות, ומאושרות בתב"ע 6 קומות מעל קומת הקרקע ו-2 קומות מתחת קומת הקרקע שלא נבנו עדיין בפועל, וכן ישנו הליך של היתר מכוח תכנית תמ"א 38 אשר איננו מקודם.

תוכנית זו מחליפה את תב"ע 12852 בעקבות עדכון מדיניות התכנון בציר רק"ל ומציעה הקמת בניין חדש עבור מסחר, משרדים, מבני ציבור ומגורים. סה"כ 10 קומות מעל הקרקע בכל חתך.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בנין מגורים וקומת מסחר ברח' שרי ישראל 12, שכונת רוממה, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 101-0854950

1.2 שטח התכנית 0.731 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 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 219625
 קואורדינאטה Y 632975

1.5.2 תיאור מקום

רחוב שרי ישראל, מקביל לרחוב תורה מציון.

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	שרי ישראל	12	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 19



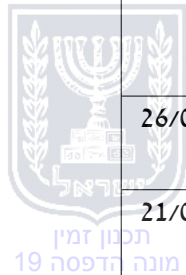
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12852	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 12852	6255	5090	26/06/2011
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
8593	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8593.	5264	1592	15/01/2004
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 25 01/07/2021	אוריה שוחט	01/07/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		08: 23 01/07/2021	יוסף וייס	01/07/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 10 05/05/2020	ראובן אלסטר	01/07/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			פנינת שרי ישראל בע"מ	ירושלים	שרי ישראל	12	073-7419330		345bait@gmail.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
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוחט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	02-5003469		aklain@kavnaki.net
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים) (1	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	יוסף וייס			ירושלים	יפו	224			office@ygyg.co.il

(1) כתובת : כנפי נשרים 68.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

בניית בנין חדש עבור מסחר, משרדים מבני ציבור ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים ד' למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 קביעת בינוי להקמת בניין חדש, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת בינוי להקמת מועדון וגן ילדים, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.4 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

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.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.

2.2.9 קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	דרך מוצעת	2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד	731	100
סה"כ	731	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	25.27	3.47
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	702.47	96.53
סה"כ	727.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרך
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מגורים, מסחר, משרדים, מוסדות ציבור עבור מועדוני/מועדון לקשיש, כיתת גן ילדים/ שימוש אחר בתיאום עם מחלקת נכסים של עיריית ירושלים.
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה 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.
ב	חניה מספר מקומות החניה בתוכנית יקבעו לפי התקן הקבוע בטבלת החניה שבנספח התנועה ויבוצע או ע"י תכנון חניות בתחום המגרש והמגרש הסמוך לו, או ע"י תשלום כופר חניה. החניה התפעולית עבור המסחר לא תמוקם במגרש מס' 129.
ג	סטייה ניכרת א. הוראות שלביות הביצוע המפורטות בתכנית זו הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. הריסות הבינוי וקירות התמך שמסומנות בנספח הבינוי הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קביעת שימוש מסחרי בחזית קומת הקרקע, ללא ממכר מזון מוכן, הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות שטחי מרפסות, לשטחי מגורים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. השטח המסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע התחתונה של הבניין בצבע ירוק ומסומן באות A והיקפו כ-100 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות) יותר שימוש למועדוני/מועדון לקשיש/שימוש אחר בתיאום עם מחלקת נכסים בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע העליונה של הבניין בצבע כחול ומסומן באות B והיקפו כ-128 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות) + חצר בשטח של 175 מ"ר ברוטו כולל מדרגות יותר שימוש עבור כיתת גן ילדים/שימוש אחר בתיאום עם מחלקת נכסים. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. ו. היקף שטחי המסחר המפורטים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ז. לא יתאפשר ניווד שטחים למסחר משימושים שאינם למסחר בתוכנית. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת



4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ח. קוי הבניין הצידיים המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי לדיון בהיתר יהא תיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו לעיצוב המבנה.</p> <p>ה. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור מחלקת איכות הסביבה להבטחת צמצום המטרדים הנובעים משימושי המסחר וצמצום ומניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת קרקע תחתונה בשטח של 100 מ"ר ברוטו ובקומת קרקע עליונה בשטח של 128 מ"ר ברוטו + חצר בשטח של 175 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות ומעברים) של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>ז. ביצוע ורישום התצ"ר יהווה תנאי לקבלת טופס אכלוס.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון האשפה, גודלו ומיקומו, בתיאום עם אגף התברואה ואדריכל העיר. כמו כן מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, ואם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם האגף למבני ציבור לעניין השטחים הציבוריים המבונים המוצעים בתכנית.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה.</p> <p>ב. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי התעסוקה.</p> <p>ג. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>ד. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>ניהול מי נגר ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים), או לחליפין איסוף מי הנגר ע"י פתרון מכני בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה.</p>	ז



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(4)	(3)	(3)	2	10	36.1 (2)	70	84	812	6745	1230	(1) 585	1240	3690	702.47	1	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									370			(5) 70	300			1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									228			26	202			1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (4)				
650		1	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
			1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
			1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר 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) שטחים אלו מיועדים למסחר/משרדים..
- (2) $36.10 = 856.13$
- (3) כמפורט בתשריט..
- (4) כמפורט בתשריט. קוי הבנין בתת הקרקע יהיו בהתאם לתשריט המוצע...
- (5) מחסנים של המסחר יחושבו כשטחי שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

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

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת בניין חדש	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן טופס אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

7.2 מימוש התכנית

- א. פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתוכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
- ב. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה.
- ג. ככל שלא תתחיל הבנייה מכח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתוכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתוכנית יותרו בעינם אך הזכויות מכוח התוכנית תבוטלנה.