

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/12/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

02/07/2024

תכנית מס' 101-0897934

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 5351, רחוב שרי ישראל, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005093070/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בין רחוב שרי ישראל לרחוב תורה מציון, בשכונת רוממה בירושלים.

על פי תכנית 5351 החלה במקום, שטח התכנית מיועד למלונאות ו/או מסחר ו/או מגורים ו/או משרדים ו/או כל שילוב ביניהם.

כיום מאושר במקום היתר בניה שמספרו 2015/180.0 המתיר לבנות במגרש מבנה בעל 2 אגפים כאשר האגף המזרחי כולל 13 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת והאגף המערבי כולל 6 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת.

מדובר בתכנית הממוקמת על ציר הרק"ל וקו רכס, התכנית מציעה להגביה את האגף המזרחי ל-18 קומות ואת האגף המערבי ל-13 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 5351, רחוב שרי ישראל, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0897934	מספר התכנית	
2.624 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
219743	קואורדינאטה X	
633109	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רוממה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30077	מוסדר	חלק	144	
30909	מוסדר	חלק	5	

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 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
04/12/2003		1240	5253	תכנית זו מבטלת את תכנית 5351.	החלפה	5351
05/12/2013		1900	6709	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6087 ממשיכות לחול.	שינוי	6087
15/01/2004		1592	5264		החלפה	8593



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 04 30/06/2024	ראובן אלסטר	13/03/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח - תכניות	15: 24 27/06/2024	אדרי' יגאל לוי	27/02/2023		1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי ופיתוח - חתכים חזיתות	15: 24 27/06/2024	אדרי' יגאל לוי	27/02/2023		1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 27 30/06/2024	משה אלבוחר	30/06/2024		1: 250	רקע	תנועה

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	(1)		קריה מציון בע"מ	ירושלים		216	054-4363202		eichler.ari@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יפו 216 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר		משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	22	02-6795581		liron@alboch er-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד- פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

התכנית מציעה להגביה את האגף המזרחי ל-18 קומות ואת האגף המערבי ל-13 קומות מעל הכניסה הקובעת. כמו כן התכנית קובעת שטחי בניה מרביים, קווי בנין מרביים וכן מבטלת חניה ציבורית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מספר הקומות באגף המזרחי ל-18 קומות ובאגף המערבי ל-13 קומות מעל הכניסה הקובעת.
2. קביעת שטחי בנייה מרביים.
3. קביעת קווי בניין מרביים.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. ביטול חניה ציבורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

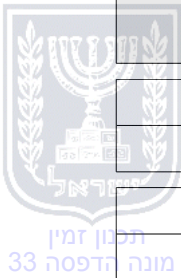
יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ומסחר	1
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למלונאות ו/או מסחר ו/או מגורים ו/או משרדים	2,624.02	100
סה"כ	2,624.02	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,624.02	100
סה"כ	2,624.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. 18 קומות באגף המזרחי ו-13 קומות באגף המערבי.</p> <p>ב. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/ תעסוקה ותהיה מחייבת.</p> <p>ג. 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 יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p> <p>ה. תותר בניית מקווה.</p> <p>ו. תותר גמישות של עד מטר במפלסי הפיתוח וקומת הכניסה.</p> <p>ז. תותר בניית פרגולות על הגג לצורך סוכות.</p> <p>ח. הבניה תהיה באבן טבעית בשילוב זכוכית ו/ או חומר אחר כך שהחומרים שאינם אבן בחזיתות הבניין יוגבלו ל-30% + 5% אלמנטים מיוחדים.</p> <p>ט. תותר הקמת פרגולות במרפסות בהתאם לפרט שיתואם מול מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.</p> <p>י. תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות שיכלול בין היתר, חדרי מכונות, חדרי יציאות מחדרי מדרגות, וחדרי מעליות, ציוד מיזוג אויר, ציוד תקשורת, פרגולות לסוכות, וכל המתקנים הטכניים הנדרשים לתפעול הבנין. לכל המתקנים הטכניים כאמור יותקנו מסתורים להנחת דעת מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בניה. כל המערכות והמסתורים וכל האמור בסעיף זה יהיו מעבר ובנוסף לגובה המאושר של הבנין.</p> <p>יא. תוקצה שטח עבור חדר עגלות ואופניים בקומת הקרקע.</p> <p>יב. תהיה הפרדה בין הכניסה למגורים לכניסה למסחר ותעסוקה, סטייה מכך תהיה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>לא תחול חובת התקנת קולטי שמש ודודי שמש על הגג.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. לכל יחידת דיור יהיה מקום חנייה אחד.</p> <p>2. דירות מתחת ל-45 מ"ר יהיו פטורות מחנייה.</p> <p>3. תותר תוספת קומות ו/או שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לחניה, במידה ויידרש לפי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים האמורים בטבלה 5.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בניין ו/או קו מגרש עבור מרפסות ומרפסות סוכה, ללא צורך בהקלה.</p> <p>2. תותר מרפסות בעומק מעל 1.50 מ' עבור מרפסות ומרפסות סוכה, ללא צורך בהקלה.</p> <p>3. בחזית האחורית (מערבית) תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 3 מ' עבור מרפסות ומרפסות סוכה, ללא צורך בהקלה.</p>

4.1	מגורים ומסחר
	4. תותר בניית מרפסות סוכה לכל הדירות ככל הניתן.
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט 2. קו בניין הוא עבור בינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת 3. קו בנין תחתית/תת קרקעי, הוא עבור בינוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים מהווה זיקת הנאה למעבר רגלי או רכב בהתאם למקרא בתשריט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	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					
	(2)	(2)	(2)	(2)					16800	(1) 16800			2624.02	1	חניון	מגורים ומסחר	
2258	(2)	(2)	(2)	(2)			(4)	220	(3) 14882			3778	11104	2624.02	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
	(8)	(8)	(8)	(8)					(5) 4961	(7) 950	(6)	(5) 4011	2624.02	1	מסחר ותעסוקה	מגורים ומסחר	
2258	(2)	(2)	(2)	(2)	8	(9) 18			36643	16800	950	3778	15115	2624.02	1	סך הכל	מגורים ומסחר

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

הוראות טבלה 5:

- קומות הכניסה תשמש למסחר בלבד למעט שטחים נלווים למגורים.
- השימוש בחמשת הקומות העליונות לא יהיה מותר למגורים.
- במרווח שבין האגף המזרחי לאגף המערבי לא תותר בניית מרפסות בחזית המזרחית והמערבית (בתוך המרווח בין האגפים כמסומן בנספח הבינוי) מקומה 7 ומעלה. בחזית הצפונית והדרומית בתוך המרווח בין האגפים תותר בניית מרפסות לכל גובה הבניין.
- לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לרבות מחסנים, מעברים, חדרי מדרגות וחדרי מערכות ושטחי שירות נלווים למגורים, למסחר, למשרדים ולמלונאות.
- (2) כמצויין בתשריט.
- (3) לרבות שימוש לתעסוקה, משרדים ומלונאות.
- (4) בהתאם לנספח הבינוי אך לא כולל: קומה טכנית, מעקה תקני, חדרי מכוונת, מאגרי מים, פרגולות לסוכות, חדרי מדרגות, חדר מעלית, יציאה לגג וכו' אשר יהיו מעבר לגובה המאושר. כמו"כ תותר סטייה של עד 2 מ' מהגובה המאושר.
- (5) לרבות שימוש למלונאות. בשטחים אלו לא יותר שימוש למגורים.
- (6) שטחי השירות כוללים בסך השטח העיקרי של ייעוד זה.
- (7) שטחים אלו הם שימושים מסחריים שפתוחים לציבור בתשלום כגון חדר כושר, משחקייה, גימבורי, מרפאות, מקווה, אולמות וכד'. בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(8) כפי המסומן בתשריט.

(9) ללא כולל קומה טכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות מתאריות**

א. על התוספת שבתכנית זו יכולו הוראות תמ"א/34/ב/4 סעיף 16.

6.2 סטייה ניכרת

- א. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.
- ב. עקרונות הפיתוח ומפלסיו יקבעו כמחייבים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.
- ג. כל סטייה משלביות ביצוע, קו בניין, הריסות יחשב סטייה ניכרת.
- ד. בשטח עם זיקת הנאה לציבור מעל גג החניון תהיה מעבר להולכי רגל במסגרת הפיתוח שיאפשר מעבר בין רחוב שרי ישראל לרחוב תורה מציון, סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
- ה. הכניסה למגורים תהיה מופרדת מהכניסה למסחר למסחר ותעסוקה, סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
- ו. לא יותר ניווד זכויות מתחת לקרקע למעל הקרקע, סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס

א. תנאי להיתר איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי בדיון להיתר יהא תיאום ואישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל הקומות שיתווספו בתכנית זו, ייבנו בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית שלוש שנים.