

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0890897

מבנה מסחר משרדים ומגורים בשכונת אום טובא



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/03/2021

להפקיד את התכנית

04/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שכונת אום טובא בירושלים.

שטח התכנית: 601 מ"ר.

התכנית המאושרת במקום: 2302 א' הקובעות שטח לאזור מגורים 5 מיוחד.

התכנית מציעה שינוי יעוד לשטח למגורים ותעסוקה עם חזית מסחרית.

התכנית מציעה הקמת מבנה בן 5 קומות למסחר בקומת הכניסה, משרדים בקומה הראשונה ושלוש קומות למגורים, מעל 3 קומות חניה ומחסנים.

בתחום המגרש קיים מבנה המסומן להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מסחר משרדים ומגורים בשכונת אום טובא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0890897	מספר התכנית	
0.601 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

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221915
	קואורדינאטה Y	627090

1.5.2 תיאור מקום שכונת אום טובא. רחוב אל משהאד 10.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אום טובא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30787	לא מוסדר	חלק	1	

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 20



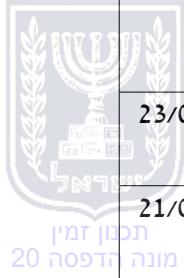
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/09/1999	26	4802	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 2302 א'	החלפה	א /2302
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 62.	החלפה	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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שושנה קינן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שושנה קינן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בנין ומספר קומות	09: 52 14/07/2021	שושנה קינן	08/07/2021		1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 53 14/07/2021	מוחמד סבאח	08/07/2021		1: 100	מנחה	תנועה
לא		10: 12 16/09/2020	חליל משהדאי	25/08/2020		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	מחמוד עוואד			ירושלים	אל משהאד	10	054-5475059		attoun.aaa7@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מחמוד עוואד			ירושלים	אל משהאד	10	054-5475059		attoun.aaa7@gmail.com

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	שושנה קינן	33213		ירושלים	הנרד	25 א	02-6421778	02-6416035	info@keinanarchitects.com
מודד	מודד	חליל משהדאי	1196		ירושלים	(1)		02-6711431	02-6711443	afaq-survey@barak.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד סבאח	20240898		טורעאן	אבן סינא	1	052-8790339		m.m.sabbach 11@gmail.co m

(1) כתובת : אל מדינה אל מגורה סמטא 8 צור באהר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הקמת מבנה ביעוד מגורים ותעסוקה עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מגורים 5 מיוחד למגורים ותעסוקה עם חזית מסחרית.
2. קביעת קווי בניין מירביים
3. קביעת שטחי בנייה מירביים.
4. קביעת מספר קומות.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת הוראות בדבר שלביות הביצוע.
7. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
9. קביעת הוראות חניה.
10. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב.
11. קביעת הוראות הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ותעסוקה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים ותעסוקה	זיקת הנאה למעבר ברכב
1	מגורים ותעסוקה	חזית מסחרית
1	מגורים ותעסוקה	להריסה
1	מגורים ותעסוקה	מבנה להריסה
1	מגורים ותעסוקה	קו בנין עילי
1	מגורים ותעסוקה	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	602	מגורים 5 מיוחד
100	602	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	601.93	מגורים ותעסוקה
100	601.93	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר בקומת קרקע (קומה 1, מפלס 0.00) בלבד, בהתאם לסימון "חזית מסחרית", ובכפוף לסעיף ט להלן</p> <p>3. משרדים בקומה ראשונה (קומה 2, מפלס 4.00) בלבד, בהתאם לסימון "חזית מסחרית", ובכפוף לסעיף ט להלן</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. קומת הקרקע וקומה ראשונה (קומות 2, 1), המיועדות למסחר, לתעסוקה ולמשרדים, תהיינה בקו בניין 3 מ' מגבול החלקה.</p> <p>2. קומות המגורים תהיינה לפי קווי הבנין כמסומן בתשריט בקו בנין עילי.</p> <p>3. ככל שתיבנה גדר כלפי הרחוב גובהה לא יעלה על 1.2 מ'. גובה הגדרות כלפי החלקות הסמוכות לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ככל שיידרש.</p>
ב	חניה
	<p>א. התקנת מעלית החניה תהיה בהתאם לתקן הישראלי ובתיאום עם אגף תושי"ה.</p> <p>ב. מספר החניות ומספר קומות החניה יהא לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. במידה ותדרש קומת חניה נוספת תת קרקעית, תוספת השטח התת קרקעי לא תחשב במניין הקומות וזכויות הבניה.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב. מספר הקומות כמצוין בסעיף 5, הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. שימושי החזית המסחרית יתאפשרו בקומות 1, 2 בלבד, (מפלסים 0.00, +4.00), וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	קווי בנין
	<p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בניין עילי הינו עבור קומות המגורים מעל לחזית המסחרית.</p>
ו	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>

מגורים ותעסוקה	4.1
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב יהיה ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כתנאי למתן אכלוס על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	ז
<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>א. תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה אל הרחוב בלבד. שימושי החזית המסחרית הינם מסחר בקומה 1 (מפלס 0.00) ומשרדים בקומה 2 (מפלס 4.00). לא יותר ניווד שימושים וזכויות אלה למפלסים אחרים במבנה.</p> <p>ב. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.</p>	ח



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	3	5	(2) 16	5	45	(1) 355	1455		68	593	602	1	מגורים	מגורים ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	3	5	(2) 16		(4) 60	60			105	255	602	1	מסחר	מגורים ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	3	5	(2) 16		(4) 60	60			45	315	602	1	משרדים	מגורים ותעסוקה



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ותעסוקה	מגורים	1	50
מגורים ותעסוקה	מסחר	1	
מגורים ותעסוקה	משרדים	1	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הערה ברמת הטבלה:

סה"כ השטחים המירביים הכוללים 720 מ"ר עבור החזית המסחרית לפי הפירוט הבא:

מסחר מעל הקרקע: עיקרי 255 מ"ר שרות 105 מ"ר. משרדים מעל הקרקע: עיקרי 315 מ"ר שרות 45 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם: 110% בנייה מירביים למגורים ו 245% לחניה תת קרקעית.

(2) גובה ריצפת הגג יהיה 16.0 מ' מעל מפלס ה 000=750.50. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני בלבד..

(3) כמסומן בתשריט.

(4) תכסית לקומות תעסוקה ומסחר 60%. בשל שיפוע הקרקע הטיבעית בתחום התכנית, שטחי מחסנים במפלס 0.00 ו 4.00+ מחושבים כשטחים תת קרקעיים ולא נכללים בחישוב התכסית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2 ניהול מי נגר	יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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).
6.3 הריסות ופינויים	המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.
6.4 פסולת בניין	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
6.5 תנאים למתן היתרי בניה	א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, חזיתות, פרטי גמר, מתקנים טכניים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ב. 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 התשתית) 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 הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. תנאי למתן היתר בניה תאום עם האגף תוש"ה. לרבות תיאום בנוגע למעלית החניה. ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה.
6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.
6.7 היטל השבחה	א. היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	הבניה תבוצע בהינף 1	לא תותר בניה בשלבים	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפייע

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20