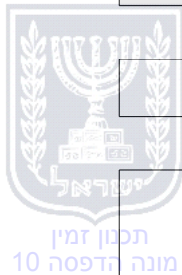


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0412163

בניין מגורים ומסחר בן 4 קומות, אם טובה, ירושלים



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 :  
24/12/2017

לאשר את התוכנית  
25/03/2018

תאריך מ"מ 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

א. תאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות להקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל הקרקע, עם חזית מסחרית. אחוזי הבנייה המירביים המבוקשים מעל הקרקע כ 160%.

ב. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בחלקה בשכונת אם טובה.

החלקה מיועדת עפ"י התכנית 2668 המאושרת לאיזור מגורים 5 מיוחד .

החלקה נשוא התכנית נמצאת בגוש 30787 לא מוסדר.

ב 16.8.2015 הונפק היתר בניה על השטח, תיק מספר 99/374.2 , הבניין הכלול בהיתר לא נבנה ובניתו הוקפאה ע"י היזם עד להוצאת היתר חדש לבניין המוצע בתכנית זו.

ההיתר הנ"ל כולל בניין בן 2 קומות, 3 יח"ד ושטח למסחר, שה"כ שטח מאושר בהיתר 315 מ"ר שטח עיקרי ו 180 מ"ר שירות.

ג. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין מגורים ומסחר בן 4 קומות, אם טובה, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0412163

מספר התכנית

0.652 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

221435 קואורדינאטה X

626885 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אל משהאד, אום טובה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אום טובה

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	החלפה	62
23/09/1999	26	4802	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2302א בתחומה.	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
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי מחייב לעניין: גובה מבנה, מספר קומות	06/07/2017	מוהנד עומר	06/07/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15/08/2016	מוהנד עומר	14/08/2016		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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	חסן זחאיקה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	
	פרטי	מאגיד עפאנה			ירושלים	(2)		02-6286130	02-6286130	
	פרטי	ראוף שקיראת			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 55195, ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 55195, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	פרטי	חסן זחאיקה			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	
אחר	פרטי	מאגיד עפאנה			ירושלים	(2)		02-6286130	02-6286130	
אחר	פרטי	ראוף שקיראת			ירושלים	(3)		02-6286130	02-6286130	

**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

(1) כתובת: ת.ד. 55195.

(2) כתובת: ת.ד. 55195, ירושלים.

(3) כתובת: ת.ד. 55195, ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוהנד עומר		פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.oma r@gmail.com
	מודד	מוסטפה זיד	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net

(1) כתובת: כביש ראשי-בית חנינה ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 בניין מגורים ומסחר חדש בן 4 קומות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' עם חזית מסחרית.
- ב. קביעת מספר יח"ד.
- ג. קביעת מספר הקומות.
- ד. קביעת סך השטחים בתכנית.
- ה. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
- ו. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ט. קביעת חזית מסחרית.

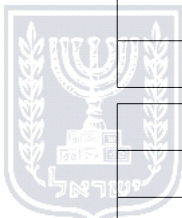


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	652	100
סה"כ	652	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	651.61	מגורים ב'
100	651.61	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.                  2. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'.                  3. המרחק בין קירות התמך לא יקטן מ 2 מ'.                  4. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2מ'                  5. חזית מסחרית:                  א. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.                  ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ, 1980.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.                  2. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור בניה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                  2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.                  3. 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.                  4. תנאי למתן היתר בנייה, תיאום עם חברת החשמל.                  5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.                  6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת התברואה.                  7. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנון מפורט לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י תוש"ה.                  8. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לחניה בתוך המגרש על פי התקן ועל פי מידות תקינות.                  9. תכנון מפורט של המדרכה לאורך המגרש כולל התחברות עם כביש קיים/ מדריכה קיימת.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום התכנית עם רשות לכבאות וההצלה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושרות לפרוייקט.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניין המרבי כמצוין בנספח בנוי מספר 1 הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. ההוראות החלות על המרפסות בסעיף 4.1 (ז) הן מחייבות וכל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>3. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך.</p> <p>4. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד</p>
ח	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>הגשת תכניות מפורטת לצורך קביעת סידור כבאות לבניין עצמו, והם חלק בלתי נפרד מהתנאים למתן היתר בניה.</p> <p>תנאים למתן טופס אכלוס:</p> <p>1. אישור המהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדק ונמצא עונה על תקנות וכי אינו מסכן את תהליך הבנייה.</p> <p>2. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתוכנית ורדיוס הסיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>3. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>4. אישור מתכנן מערכת אספק המים, כי המערכות תוכננו לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום, וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם לתנאים לעיל.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
					10.8	7		סה"כ שטחי בניה	1647	629	133	815	652	1	מגורים	ב'
								96				96	652	1	מסחר	ב'
(4)		1	4	(3)	10.8	7	(2) 45	(1) 268	1743	629	133	911	652	1	>סך הכל	ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
70			1	מגורים	מגורים ב'
			1	מסחר	מגורים ב'
(5) 70	(4)	(4)	1	<סך הכל>	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה העל קרקעיים המירביים הינם 160%.
- (2) אחוזי הבנייה התת קרקעיים לא יעלו על 80%.
- (3) גובה רצפת הגג באגף המערבי של הבניין יהיה 16.90 מ מעל מפלס 0.00 שהוא 745.00. מעל גובה זה תותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד.
- (4) גובה רצפת הגג באגף המזרחי של הבניין יהיה 13.52 מ מעל מפלס 0.00 שהוא 745.00. מעל גובה זה תותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד..
- (5) כמפורט בתשריט.
- (5) א. שטח המרפסות לא יעלה על 10 מ"ר ליחיד.  
ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>היטל השבחה</b>	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.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>	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>6.6</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
<b>6.7</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980 ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תיבנה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לטופס אכלוס	א. תנאי לטופס אכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף שפ"ע. ב. תנאי לטופס אכלוס ביצוע בפועל של תנאי הרשות לכבאות והצלה.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה

