

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0742148

שינוי ייעוד לאזור מגורים ומסחר 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 :
08/05/2022
לאשר את התוכנית

24/07/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
13/06/2021

להפקיד את התכנית
08/02/2022

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

התוכנית עוסקת במגרש בשכונת אום טובא בירושלים, שייעודו נקבע למגורים 5 מיוחד, ולמעבר ציבורי להולכי רגל. מטרת התוכנית היא שינוי הייעוד למגורים ומסחר עם חזית מסחרית, הגדלת זכויות בניה לשינוי קוי בניין, שינוי במס' הקומות המרבי, לשם הקמת חזית מסחרית ולצורך הגדלת מס' יחיד המרבי בחלקה., מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבניה נמצאת על רכוש פרטי.



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

שינוי ייעוד לאזור מגורים ומסחר בשכונת אום טובא

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-0742148

מספר התכנית

1.664 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

221487 קואורדינאטה X

626622 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אל-משהאד, אום טובא, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

אום טובא, ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30789	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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
23/09/1999		26	4802	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית א/2302 יתר הוראות תכנית א/2302 ממשיכות לחול.	החלפה	א/2302
16/07/1959		1586	687	תוכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תוכנית 62.	החלפה	62
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית א/5166 ב. הוראות תכנית א/5166 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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיגל אסתרקינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיגל אסתרקינד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17: 29 09/01/2022	עלי חוואמדה	09/01/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 - מחייב לעניין גובה ומספר קומות	14: 24 30/01/2022	עלי חוואמדה	30/01/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2 - נספח תנועה	16: 41 25/01/2022	סלאח מזריק	20/01/2022	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה

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	ג'מאל אבו טיר			ירושלים	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום טובא.

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	מיגל אסטרקינד	77817	פרטי	ירושלים	האומן	9	02-6274003		regal.kenzo@gmail.com
	אדריכל	עלי חוואמדה	14475257		ירושלים	האומן	9	02-6274003		colors48@hotmail.com
	מודד	אבגיניה קליינר	1383	פרטי	ירושלים	דרך רמאללה	12	02-6282889		holylandsurvey@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סלאח מזריק	36423333		ירושלים	אלפרדוס				eng.salah.marzeeq@gmail.com



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

הגדלת אחוזי בניה, וקביעת חזית מסחרית בשכונת אום טובא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד ושביל למגורים ומסחר ושביל
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה חדשה
3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה.
4. הגדלת שטחי הבניה המירביים
5. קביעת מסי יחידות הדיור המירבי.
6. קביעת מספר הקומות המרבי.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות הפקעה.
10. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
11. קביעת הוראות לשביל.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רכב.



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
שביל	101
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	1
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שביל	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,377.77	82.79
מעבר ציבורי להולכי רגל	286.43	17.21
סה"כ	1,664.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,377.77	82.79
שביל	286.43	17.21
סה"כ	1,664.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. ככל והיתר הבניה יכלול שני מבני מגורים, יישמר ביניהם מרווח מינימלי של 6 מ', בכפוף לסעיף סטיה ניכרת להלן. 2. גובה גדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מטר. קירות התמך כלפי מגרשים מצרניים יוצעו בדירוג של 3.0 מטר כל קיר, ובמרחקי נטיעות זה מזה.
ב	קווי בנין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. קו בניין עילי הינו עבור שתי קומות החזית המסחרית, בכפוף לסעיף 4.1.2 ח להלן.
ג	חניה 1. תותר פתרון חניה תת-קרקעי במלואה בלבד. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. 3. המעלית המגיעה לחניון האפניים תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני הגלגלים יהיו על רצפת המעלית.
ד	סטיה ניכרת 1. מס. הקומות המצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 3. המרחק בין מבני המגורים לא יקטן מ-6 מטר. כל צמצום מרחק זה יחשב סטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. בנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ו	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד בביצוע הבניה בשטח.

מגורים ומסחר	4.1
<p>מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב, בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בלבד.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	ח
שביל	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. כביש קיים</p> <p>2. שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל (מעל ומתחת לקרקע), פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב</p>	
הוראות	4.2.2



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)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	3314	1800 (1)	314	1200	1377	1-2	1	מגורים ומסחר		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1652		400	1252	1377		1	מסחר ומסחר		



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומסחר	מגורים	1	1-2	100
מגורים ומסחר	מסחר	1		



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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) חניה תת קרקעית.

(2) גובה רצפת הגג במבנה 1 לא יעלה על 21 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 733.40. גובה רצפת הגג במבנה 2 יהיה 12 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 733.40. מעל גבהים אלה יותר לבנות חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..

(3) 4 קומות בכל חתך מעל פני קרקע, בנוסף ל 2 קומות חזית מסחרית.

(4) לפי תשריט.

(5) גובה רצפת הגג של מבנה המסחר לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 733.40. מעל גובה זה תותר הקמת מבני המגורים..

(6) 2 קומות חזית מסחרית במפלס הקרקע ובקומה שמעליה בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
6.2	ניהול מי נגר
	יותר 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, חלוקים, וכד').
6.3	בדיקות ארכאולוגיות
	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.4	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
	השלמת ביצוע הסדרי התנועה בהתאם לתכניות הסדרי התנועה שאושרו בהתאם לסעיף לעיל.
6.6	תנאים בהליך הרישוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1: 100 / 1: 500 לפי העניין. 2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה, וכן אישור תכנית הסדרי תנועה של הרחובות הגובלים בתכנית, לרבות המדרכה. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס. 6. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור שירותי כבאות. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת תברואה 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר בשטח התכנית. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בנוגע לפתרון איסוף מי הנגר.

6.6 תנאים בהליך הרישוי	6.6
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.7 הפקות לצרכי ציבור	6.7
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	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19