

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1039346

הקמת בניין חדש למגורים ומסחר בשכונת ואדי אלגוז, ירושלים.



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 :

18/11/2024

לאשר את התוכנית  
18/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005195468/310>

## דברי הסבר לתכנית

מיקום:

1. התכנית חלה על חלק מחלקה 16 בגוש 30516 ברחוב בני אומיה 3.
2. שטח המגרש הוא 761 מ"ר.

מצב קיים:

1. על המגרש קיים בניין בין קומה אחת שנבנה לפני 1967.
2. על המגרש הנ"ל חלה תכנית מספר עמ/9 המאושרת ומייעדת את המגרש לשטח פתוח ציבורי
3. המגרש נכלל בתכנית האב של שכונת ואדי אלגוז ( תכנית 101-0894857 ) שמיעדת את המגרש לאזור מגורים ב'.

מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד הקרקע משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים, מסחר.
2. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל שלוש קומות חניה תת קרקעיות למגורים ומסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש למגורים ומסחר בשכונת ואדי אלגוז, ירושלים.	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
101-1039346	מספר התכנית		
0.761 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
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 222633

קואורדינאטה Y 633391

**1.5.2 תיאור מקום** ירושלים, ואדי אלגוז, רחוב בני אומייה בית 3**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	בני אומיה	ירושלים

שכונה ואדי אלגוז

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29998	לא מוסדר	חלק		5

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
29998	30516

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

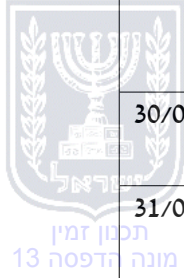
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מק/5022/א.	החלפה	מק/5022/א
31/03/1977		1100	2308	תכנית זו מחליפה את תכנית עמ/9.	שינוי	עמ/9
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פהים עיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהים עיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' קומות מירבי, מס' יח"ד מירבי וקווי בניין.	15: 42 25/11/2024	פהים עיד	25/11/2024		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	10: 34 25/02/2024	רון פרומקין	25/02/2024		1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תכנית תנועה	08: 55 10/12/2024	מוחמד חמאדה	10/12/2024		1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	09: 51 01/12/2024	פהים עיד	01/12/2024		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	דוא"ל
	פרטי	נאסר עקל			ירושלים	דרך בית חנינא		02-5400966	naser.akel@yahoo.com

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	פהים עיד	40049	אבו ליל להנדסה ואדריכלות	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	officeabuleil@yahoo.com
יועץ שימור	יועץ	מרקוס אדלקופ		מרקוס אדלקוף אדריכלות ויועץ שימור	ירושלים	נהגי הפרדות			medelcopp@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	45527336		ירושלים	דרך שועפאט			abunieahmad@gmail.com
מודד	מודד	מחמד עיד	1640	משרד ירושלים שירותי הנדסה מדידות	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	musa3m@hotmail.com
מהנדס	יועץ נופי	רון פרומקין		ד"ר רון פרומקין ייעוץ אקולוגי לתכנון	ירושלים	מבוא יסמין		02-5332028	ron.frumkin@gmail.com

					סביבתי				
--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

שינוי יעוד קרקע והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בן 6 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים ומסחר.
2. קביעת סך שטחים מירביים בתכנית.
3. קביעת מספר הקומות ומספר יח"ד המירבי בתכנית.
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש.
8. קביעת הוראות בגין עצים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

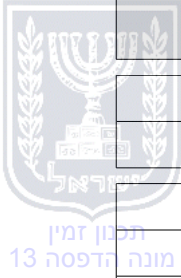
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח צבורי פתוח	761	100
סה"כ	761	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	761.89	100
סה"כ	761.89	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. מרפסות:</p> <p>1.1 שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>1.2 לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>1.3 שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך.</p> <p>1.4 תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p> <p>2. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה.</p> <p>3. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. חניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 מחייב וסטיה מהם תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>ג. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מטר ממפלס הכביש. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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.</p>
ו	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>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).</p>
ז	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי בהליך הרישוי הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף על פי</p>





<p>מידות תקניות.</p> <p>2. תנאי בהליך הרישוי הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>3. תנאי בהליך הרישוי יהיה קבלת אישור מורשה מתו"ס ושירות לפרויקט לפי הוראות חוק שוויון לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר הריסה/בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ואו השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p> <p>2. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>3. המבנה יכלול פיר אוורור ייעודי לתיעול פליטות מזהמי אוויר משטחי המסחר אל גג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.</p> <p>4. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p>	<p>ח</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי	קדמי	אחורי	מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות						שרות
								388		78	310	761	1	מסחר	מגורים ומסחר	
100	(2)	(2)	(2)		(1) 6	10		1444		272	1172	761	1	מגורים	מגורים ומסחר	
	(2)	(2)	(2)	3			(3)	1810	1810			761	1	חניון	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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית והיתרים) 1992 לרבות שטחי חנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת הקרקע עבור מסחר.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) תכסית הבנייה התת-קרקעית לא תעלה על 80%.

**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 לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**6.2****חשמל**

תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

**6.3****שימור**

פרטי האבן המיועדים לשימור ישלבו בבניין החדש בכניסה לקומת המסחר בעת הגשת הבקשה להיתר.

**6.4****תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.

**7. ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע בניה	הבניה תבוצע בהניף אחד, לא תותר בנייה בשלבים
2	תעודת גמר	נטיעת עצים בוגרים

**7.2****מימוש התכנית**

זמן משעור לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.