

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0721498

בניין מגורים, אום טובא



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
22/12/2019

להפקיד את התכנית
01/06/2020

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

מוצע בניין מגורים בעל חזית מסחרית עם קולונדה.
הבנייה מדורגת - על שיפוע קרקע טבעי, אך חתך הקומות המירבי אינו עולה על 4 קומות מעל מפלס ה 0.00.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בניין מגורים, אום טובא

ומספר התכנית

101-0721498 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.819 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

קואורדינאטה X 222296

קואורדינאטה Y 625951

1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב אל לתון לרחוב אל מחאג'ר, אום טובא, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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
30799	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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2302/א ממשיכות לחול.	החלפה	2302/א
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	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר 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			רננה נילי חר"ג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רננה נילי חר"ג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בניין ומספר קומות	14: 41 19/03/2020	רננה נילי חר"ג	19/03/2020	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא		11: 09 05/05/2019	מוחמד עמרו	05/05/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		11: 47 25/07/2019	יורם אלישיב	06/05/2019		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	מחמד אבו טיר			ירושלים	מסעדה (1)	27			
	פרטי	נאסר אבו טיר			ירושלים	מסעדה (1)	27			
	פרטי	נסרי אבו טיר			ירושלים	מסעדה (1)	27			
	פרטי	עבד אלרחמאן אבו טיר			ירושלים	(2)	68			
	פרטי	סלמן אחמד			ירושלים	אלעקבה	24			
	פרטי	סוזי חמד			ירושלים	אלעקבה	24			
	פרטי	מוסעד סובחי			ירושלים	אלעקבה	24			
	פרטי	שהרזאד עבידאת			ירושלים	גיבל מוכבר				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מסעדה 27, אום טובא, ירושלים.

(2) כתובת: אללטון 68, אום טובא, 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
בעלים		מחמד אבו טיר			ירושלים	מסעדה	27			
בעלים		נאסר אבו טיר			ירושלים	מסעדה	27			
בעלים		נסרי אבו טיר			ירושלים	מסעדה	27			



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עבד אלרחמאן אבו טיר			ירושלים	(1)				
בעלים		סלמן אחמד			ירושלים	אלעקבה	24			
בעלים		סוזי חמד			ירושלים	אלעקבה	24			
בעלים		מוסעד סובחי			ירושלים	אלעקבה	24			
בעלים		שהרזאד עבידאת			ירושלים	גיבל מוכבר				

(1) כתובת: אללטון 68, אום טובא, ירושלים.

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	רננה נילי חר"ג	80958	ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	ינאי	6	02-5619791		office@arcticarc.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)		02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
אינג'	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		haitham@yarden-erg.com

(1) כתובת: רחוב הרכבים 9.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

בניית בניין מגורים מדורג עם חזית מסחרית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת השימושים המותרים.

2.2.3 קביעת הוראות בינוי.

2.2.4 קביעת קווי בניין.

2.2.5 קביעת הוראות לחניה.

2.2.6 קביעת הוראות לחזית מסחרית עם קולונדה.

2.2.7 קביעת הוראות בגין הריסת מבנים וגדרות קיימים בגבולות החלקה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
להריסה	מגורים ב'	1
סטיו	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	719.1	87.79
שטח נוף פתוח	100	12.21
סה"כ	819.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	819.12	100
סה"כ	819.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. מסחר בקומת קרקע בלבד בהתאם לסימון "חזית מסחרית" בתשריט מצב מוצע.
4.1.2	הוראות
א	חניה מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
ב	הוראות פיתוח גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.
ג	הריסות ופינויים סימון מהתשריט : להריסה 1. הבינוי הקיים והמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה.
ד	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 - נספח הבינוי, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
ה	קווי בנין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט מצב מוצע. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. קו בניין לסטיו הוא עבור הקולונדה בחזית המסחרית.
ו	מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית 1. במקומות המסומנים בתשריט בצבע סגול הינם "חזית מסחרית" יותר שימוש לחזית מסחרית בזיקה לרחוב אל תון בלבד. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980. קולונדות 1. מפלס רצפת הקולונדה יהיה במפלס הרחוב המשיק ויפותח כחלק מהמדרכה. 2. גובה הקולונדה לא יפחת מ- 4 מ' נטו בין רצפת הקולונדה למישור הקירוי. 3. עומק הקולונדה לא יפחת מ- 3 מ' ברוטו. הדופן הפנימית של הקולונדה תותקן ע"פ קו הקולונדה הפנימי כמצוין בנספח הבינוי ("סטיו (קולונדה)"). 4. ככל שיקבעו עמודים במישור החיצוני של הקולונדה, רוחב מעבר הקולונדה לא יפחת מ- 2.6 מ' נטו. 5. בשטח הקולונדה יותר מעבר חופשי לציבור, ותרשם בה זיקת הנאה לציבור ע"י בעלי הזכויות במגרש, וזאת כתנאי להיתר בניה.

מגורים ב'	4.1
6. לא ניתן יהיה לבצע סגירות חורף תחת הקולונדות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(6)	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2 (5)	4 (4)	22.4 (3)	8	45	197	2010 (2)	650	182	780 (1)	820	1	מגורים	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
80 (7)	(6)	1	מגורים	מגורים ב'

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:

השטחים המופיעים בטבלה זו כמרפסות הינם עבור מרפסות גג ו/או מרפסות זיז. שטחים אלה יהוו תוספת על השטחים העיקריים ולא יחושבו בסך מניין השטחים המרביים לעת מתן היתר בניה. בנוסף להם יותרו שטחי גגות פתוחים עבור דרוג המבנה כמצוין בהערה 6 להלן. גג הקולונדה בחזית המסחרית לא ישמש כמרפסת ולא ייכלל בסך מניין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סך מניין השטחים ביעוד מגורים כולל חזית מסחרית בקומת הקרקע במפלס +11.30 (640.00) בשטח של 60 מ"ר בהתאם למפורט בנספח הבינוי..
- (2) סה"כ שטחי בניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות, שטחי מרפסות זיז ומרפסות גג, מעל ומתחת לכניסה הקובעת..
- (3) גובה רצפת הגג העליון של הבניין יהיה 22.4 מ' מעל מפלס ה - 0.0 שהוא 628.7 מעל גובה זה יותר מעקה וחלל עלייה לגג. בנוסף, גבהי רצפות הגג הפתוחים במפלסים המדורגים של המבנה יהיו בהתאם לנספח הבינוי..
- (4) הבנייה תהא מדורגת ובכל חתך לא תהא בנייה של מעבר ל 4 קומות.
- (5) חניה.
- (6) עפ"י המצויין בתשריט.
- (7) 80 מ"ר עבור מרפסות זיז ו-317.5 מ"ר עבור שטחי גגות פתוחים לדירוג המבנה. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין ולא תותר סגירתן, וכן לא יותר ניוד כלשהו לשטחי הגגות הפתוחים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>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.</p>
6.2	ניהול מי נגר	<p>ייותרו 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).</p>
6.3	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנה מידה 1:100, לאחר אישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה וצוברים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית 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 מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את כל התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה, וכן הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מחלקת שרותי כבאות. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור המחלקה לנגישות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים
2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע
7.2 מימוש התכנית		

זמן לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15