

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0799783

תוספת בניה מעל בניין קיים, אום טובה, 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 :

16/11/2021

לאשר את התוכנית

13/12/2021

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

החלקה קיימת בתחום תכנית 2302 א' אזור מגורים 5 מיוחד ודרך מאושרת ומעבר ציבורי להולכי רגל, אום טובה.

בחלקה קיים בניין לפי היתר בניה 95/276.

הבניין הקיים הוא בן 2 קומות.

התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים.

הגדלת אחוזי בניה עד 110%. בנוסף, התכנית מציעה הסדרת הדרכים הגובלות בה.



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

תוספת בניה מעל בניין קיים, אום טובה, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0799783	מספר התכנית	
1.840 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

221875 קואורדינאטה X

626250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל בראא, אום טובה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אום טובא		

שכונה אום טובה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30794	לא מוסדר	חלק	1-2	

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
23/09/1999	26	4802	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית מס' 2302/א'.	החלפה	א /2302
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 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			מועתז לאפי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז לאפי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה ומס. קומות	08: 35 17/11/2021	מועתז לאפי	17/11/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 45 24/08/2021	מועתז לאפי	24/08/2021	1	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, עיריית ירושלים			ירושלים	ככר ספרא		02-6297680		CAMALI@ jerusalem.m uni.il
	פרטי	חליל אבו טיר			ירושלים	אום טובא		054-5352048		lafim007@g mail.com

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	מועתז לאפי	11541219	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נהאדה	147	02-5834912	02-6565035	Misk2004@b ezeqint.net
	מודד	מתמוד מחאמיד	882		ירושלים	צור בחר		02-6716567	02-6716567	tophand@bez eqint.net

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

תוספת קומות ויח"ד, והסדרת דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שנוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד, דרך מאושרת ומעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ב', דרך מוצעת וכן ביטול דרך ושימור חלקי מבנה.
- ב. שנוי קווי בנין מאושרים וקביעת קווי בנין חדשים.
- ג. הגדלת מסי יחידות הדיור המירבי.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הוראות הפקעה
- ז. הוראות עבור דרך מוצעת
- ח. הוראות עבור ביטול דרך
- ט. הוראות עבור זיקת הנאה למעבר הולכי רגל
- י. הוראות שימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



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
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	101
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מוצעת	101
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה לשימור	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

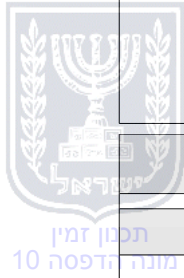
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	1,457.45	79.23
דרך מאושרת	63.75	3.47
מעבר ציבורי להולכי רגל	318.4	17.31
סה"כ	1,839.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29.69	1.61
דרך מוצעת	788.34	42.85
מגורים ב'	1,021.57	55.53
סה"כ	1,839.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>דרך לביטול</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.</p> <p>2. לא תבוטל דרך המיועד לביטול קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>הגדר-שער המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע ורוד-סגול מיועד לשימור ולפיכך לא תותר הריסתו, ולא תותר פגיעה באופיו, והוא ייכלל בפיתוח רצועת זיקת ההנאה למעבר רגלי.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>האלמנטים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לטופס 4, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מרבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>- תשמר גישה חופשית לכול הדיירים אל גג הבנין.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.</p>

<p>מגורים ב'</p>	<p>4.1</p>
<p>ב. שטח זה יפותח כמעבר רגלי בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. פיתוח המעבר הרגלי יכלול את מבנה השער לשימור.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>זרכים</p> <p>א</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>זרכים</p> <p>א</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי						
(2)	(2)	0	4	(1)	7	7	45	121	1214.55	0	0	101.22	1043.33	1042	1	1	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי			
70	(2)	(2)	1	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה רצפת הגג באגף הצפוני יהיה 12.48 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 647.70. גובה רצפת הגג באגף הדרומי יהיה 9.36 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 647.7. מעל מפלסים אלה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (2) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>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.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הפקעות ו/או רישום</p> <p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>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.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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. ד. הגשת תכנית פיתוח לדרך, לרבות רצועת זיקת ההנאה, לאישור אגף תושי"ה. ה. תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים לרבות תיאום בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ז. תיאום עם מחלקת תברואה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עצים המסומנים לשימור - עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון בתיאום עם אגף שפ"ע ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. עצים המסומנים להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות העירוני בעת הגשת בקשה להיתר בניה. ג. עצים המסומנים לכריתה - בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ</p>	<p>6.7</p>



6.7	שמירה על עצים בוגרים
	לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות העירוני. במסגרת היתר הבנייה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	אכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים וטיפול בעצים קיימים בתיאום עם אגף שפ"ע 2. שימור הגדר-שער בתיאום עם המחלקת לשימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10