

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1000603

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד אום טובא, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במגרש באום טובא, ירושלים
התכנית מציעה בניין חדש בן 4 קומות מעל לקרקע.
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.



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

| | | |
|---|--|----------------------------|
| הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד אום טובא, ירושלים | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 101-1000603 | מספר התכנית | |
| 0.484 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

222223 קואורדינאטה X

625794 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל מחאג'ר, אום טובא, 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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|----------|---------|
| | | אלמחאג'ר | ירושלים |

שכונה אום טובא, ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30799 | 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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 2302 / א | החלפה | הוראות תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2302 א'. | 4802 | 26 | | 23/09/1999 |
| 5166 / ב | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | 6052 | 1593 | | 21/01/2010 |
| 62 | החלפה | הוראות תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית מתאר 62. | 687 | 1586 | | 16/07/1959 |
| מק/ 5022 / א | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו. | 4847 | 2432 | | 30/01/2000 |



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | בשיר טויל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | בשיר טויל | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 19: 54 13/08/2022 | מוסא חמאד | 11/08/2022 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 15: 39 14/07/2022 | מוחמד חמאדה | 16/06/2022 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | | 18: 42 29/07/2021 | בשיר טויל | 28/07/2021 | 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

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 | אחמד עליאן (1) | | | ירושלים | | | 052-6754966 | | |
| | פרטי | שרוק עליאן (1) | | | ירושלים | | | 052-6754966 | | |
| | פרטי | יוסרא עלייאן (1) | | | ירושלים | | | 052-6754966 | | |
| | פרטי | מוחמד עלייאן (1) | | | ירושלים | | | 052-6754966 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית. כתובת: אום טובא, ירושלים..

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 |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------|-------|------|-----|-------------|-----|---------------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | בשיר טויל | 105556 | | טייבה | (1) | | 050-4797324 | | mousa.hamm ad2@gmail.c om |
| מודד | מודד | נואר אבו רג'ב | 1168 | | נצרת | (2) | | 053-8801365 | | hussien1967 @gmail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------|-------------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------------|-----|---------------------------------|
| הנדסאי אדריכלות | הנדסאי | מוסא חמאד | 55270 | | ירושלים | (3) | | 054-7536677 | | mousa.hamm ad2@gmail.c om |
| יועץ תחבורה | יועץ תחבורה | מוחמד חמאדה | 45527336 | | ירושלים | (4) | | 052-8101047 | | m.r.hamadeh @hotmail.co m |

(1) כתובת: טייבה, המשולש.

(2) כתובת: נצרת.

(3) כתובת: צור באהר, ירושלים..

(4) כתובת: שועפאט 39, ירושלים..



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

הקמת בניין חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- 2- קביעת שטחי הבניה המירביים.
- 3- קביעת קווי בניין חדשים.
- 4- קביעת תוספת יח"ד.
- 5- קביעת מס' קומות.
- 6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 7- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



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

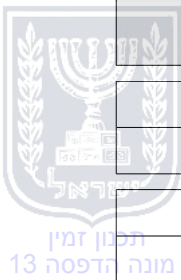
| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ב' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

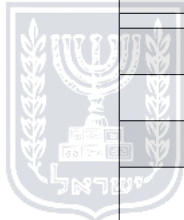
| מצב מאושר | | |
|----------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 5 מיוחד | 484.12 | 100 |
| סה"כ | 484.12 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 484.12 | 100 |
| סה"כ | 484.12 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ב' | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים. | |
| הוראות | 4.1.2 |
| הוראות בניוי | א |
| 1- גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3 מ', מעל גובה זה קירות התמך ייבנו בדירוג ובמרחקי נטיעת כסות זמין מונה הדפסה 13 עצים בוגרים זה מזה. 2- גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. | |
| חניה | ב |
| מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. | |
| סטיה ניכרת | ג |
| א. מספר הקומות המצויין בטבלה 5, הינו מרבי וכל הוספת קומות מעל הכתוב תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. | |
| עיצוב אדריכלי | ד |
| הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. | |
| קווי בנין | ה |
| 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. | |
| קולטי שמש על הגג | ו |
| בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"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 מוחלט | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | |
| (3) | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 13 | 4 | 45 | 171 | 825.83 | 253.17 | 0 | 92.56 | 440.1 | 484.13 | 1 | 1 | מגורים | ב' מגורים |



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

| מ"ר | קו בנין (מטר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|-----|---------------|--------------|---------|--------|-----------|
| 40 | קדמי (3) | 1 | 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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..

(2) גובה רצפת הגג יהיה 13 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 611.00, מעל גובה זה יותר בנית מעקה תקני וחדר יצאה לגג.

(3) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

| | | |
|--|-------------------------------------|--|
| <p>6.1</p> | <p>עתיקות</p> | |
| <p>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.</p> | | |
| <p>6.2</p> | <p>ניהול מי נגר</p> | |
| <p>ייוותרו 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>שמירה על עצים בוגרים</p> | |
| <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים התשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ד. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ה. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, לחוות דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ו. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. ז. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> | | |
| <p>6.4</p> | <p>פסולת בניין</p> | |
| <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> | | |
| <p>6.5</p> | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> | |
| <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה 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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת בגבולות התכנית לאישור מחלקת תוש"ה. ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום טיפול בעצים ונטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית עם אגף שפ"ע. ו. תנאי להיתר בניה תיאום גבולות והגשה ואישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך הגישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> | | |

תנאים למתן היתרי בניה

6.5

- ז. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
- ח. תיאום עם הרשות לכבאות והצלה לצורך קביעת סידורי הכבאות בתכנית.
- ט. תיאום עם מחלקת תברואה.

7. ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------|--|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים |
| 2 | טופס איכלוס | א. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש, וטיפול בשימור ובהעתקת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע. ב. יש לפתח מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. ג. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע גישה לתחום התכנית. |

7.2 מימוש התכנית

.7.2

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13