

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0933291

תוספת זכויות בנייה בשכונת אום טובא 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:

12/06/2022

להפקיד את התכנית

28/12/2022

תאריך 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

התכנית עוסקת במגרש בשכונת אום טובא בירושלים בתחום המגרש לא קיים בינוי.

התכנית מציעה שינוי בקווי הבניין ובזכויות הבנייה המאושרות שנקבעו בתכנית א2302, לצורך הקמת מבנה חדש למגורים. בנוסף, התכנית מציעה הסדרת כביש קיים לצורך הנגשה תנועתית של המגרש, באמצעות קביעתו בזיקת הנאה למעבר כלי רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בנייה בשכונת אום טובא ירושלים
1.1	101-0933291	
שטח התכנית	0.700 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
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

222090 קואורדינאטה X

626627 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' מסעדה מס' 5 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה אום טובא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30791	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2302 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה תכנית מס' 2302 א למעט הוראות חלוקה תכנונית .	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	תכנית זו מחליפה בתחומה את ההוראות של תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	החלפה	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
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מחייב לעניין מספר קומות מירבי וקווי בניין	20: 23 22/11/2022	נירה שובל	22/11/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		21: 36 04/09/2022	נירה שובל	04/09/2022	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	תייסיר אבו טיר			ירושלים	אום טובא				arch.qusai90@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נירה שובל	21667		חיפה	קרית ספר		02-5824272		ihsan8888@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	שאול יורבסקי	760		ירושלים	הצפורן				normaneven@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מבנה חדש למגורים, והסדרת גישה בכביש קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 - שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים ב'.

2. הגדלת שטחי הבניה המירביים .

3. קביעת קווי בניין חדשים.

4. הגדלת מס' יחידות הדיור המירביים .

5. הגדלת מס' קומות המרבי.

6. קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

8. קביעת הוראות בגין בנין/גדרות להריסה.

9. קביעת הוראות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

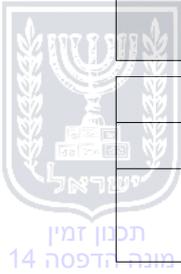
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	537	75.53
מגורים ב'	174	24.47
סה"כ	711	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	173.95	24.46
מגורים ב'	537.07	75.54
סה"כ	711.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. גובה הגדרות לכיוון הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>2. קירות התמך לכיוון מגרשים שכנים יהיו עד לגובה 3 מטר, מעל גובה זה הם ייבנו בדירוג שיאפשר נטיעות בין הקירות.</p>
ב	חניה
	1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	סטיה ניכרת
	<p>א. מספר הקומות המצויין בטבלה 5 הינו מרבי וכל מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	קווי בנין
	<p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הוא עבור שטחי בניה הממוקמים במלואם בתת הקרקע.</p>
ה	קולטי שמש על הגג
	בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	השימושים הינם על פי התכנית המאושרת בתא השטח.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו למעבר כלי רכב ויכלול מעבר מוגדר ומובחן להולכי רגל, ויהיה ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת														
				מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי								
(3)	3	1	3	1	10.2 (2)	8	6	41 (1)	190	1018	388	90	500	537	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'



אחורי
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
40	(3)	1	1	מגורים ב'	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

הוראות טבלה 5:

** שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית עד 80% מתחום תא שטח המגורים.

(2) זהו גובה רצפת הגג מעל למפלס 0.00 שהוא 676.33. מעל גובה זה יותרחלל יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.

(3) כמפורט בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

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.

6.2

ניהול מי נגר

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקעבתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.3

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.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

א- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

ב-הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ד-תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעיריית: כבאות, תברואה

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, וכן בנוגע לנטיעת עצים בוגרים חדשים.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף תושי"ה לכביש הגישה למגרש..

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לטופס אכלוס.	טיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתכנית

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ונטיעת שלושה עצים בוגרים בחלקה בתיאום עם אגף שפי"ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14