

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0642249

הגדלת זכויות למגרש בשכונת אום טובא, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/03/2019

להפקיד את התכנית
01/12/2019

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

תיאור התכנית והרקע להגשה :

1. המגרש נמצא בשכונת אום טובא.
2. החלקה בשטח של 426 מ"ר שכוללת בניין אחד בן 2 קומות נבנה עפ"י היתר מס' 2006/848, סה"כ 2 יח"ד.
3. המגרש ממוקם ברחוב אל מחאג'יר סמטה 1.
4. התכנית מציעה הוספת 2 קומות לבניין הקיים.
רקע תכנוני לתכנית :

1. עפ"י התכנית המאושרת 2302 א שחלה על המקום, המגרש מיועד לאיזור מגורים 5 מיוחד, אחוזי הבניה המותרים בחלקה לפי תכנית זו הם 50% עבור שטחים עיקריים, אחוז זה לא עונה על הצרכים של יזמי התכנית.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע :

1. מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות למגרש בשכונת אום טובא, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
101-0642249		
0.426 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

קואורדינאטה X 222268

קואורדינאטה Y 625919

1.5.2 תיאור מקום

אל מחאג'ר סמטה 1, 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	אלמחאג'ר		

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	1-2	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה בניה, מספר קומות והריסות בתחום התכנית, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד	12: 40 02/09/2019	איהאב זין	02/09/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תנועה	09: 58 03/09/2019	מוחמד חמאדה	03/09/2019	1	1: 100	מחייב	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 35 30/09/2018	מחמוד מחאמיד	30/09/2018	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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	חנאן גואריש			ירושלים	(1)		02-6562597	02-6562597	h.lb2015@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אל מחאג'יר סמטה 1, 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		חנאן גואריש			ירושלים	(1)		02-6562597	02-6562597	h.lb2015@gmail.com

(1) כתובת: אל מחאג'יר סמטה 1, 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
	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 12



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלו ת ובניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	8100763	צור באהר	ירושלים	(2)		02-6718565		deltaeng.ms@gmail.com
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	(3)		02-6718565	02-6718565	tophand@zahav.net.il

(1) כתובת: אל אצמעי, ירושלים.

(2) כתובת: צור באהר.

(3) כתובת: צור באהר, ירושלים.



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 12



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 שתי קומות לבניין קיים בשכונת אום טובא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית.
2. קביעת מספר קומות המירבי.
3. קביעת מספר יח"ד המירבי.
4. קביעת הוראות בינוי לתוספת המוצעת.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



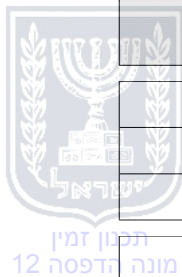
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	101

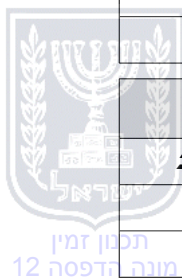
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	54.78	12.86
מגורים 5 מיוחד	371.2	87.14
סה"כ	425.98	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54.79	12.86
מגורים ב'	371.19	87.14
סה"כ	425.98	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.
ב	חניה מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	הריסות ופינויים 1. המבנה/חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.
ד	סטיה ניכרת 1. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, שינוי קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה
ו	קווי בנין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.
ז	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א	דרכים 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יהיה בהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי, ויאושר על ידי אגף שפ"ע. 3. חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
אחוריה הדפסה 12	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	10.7	4		45	120	סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	1	4	(1)	14.5	10.7	4	45	120	445.4	37.7	84	324.1	371	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי החניה תשנ"ב 1992, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה רצפת הגג יהיה 14.5 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 622.0 (קומת המרתף). מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
6.2	ניהול מי נגר
	1. יותרו 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. 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.4	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.
6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
	נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. 3. תנאי למתן היתר יהיה תאום עם אגף שפ"ע בעניין אישור תכנית פיתוח לדרך, ולעניין נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם אגף תושי"ה. 5. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. 7. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהנף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לאכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפייע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12