

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/10/2019

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

06/07/2020

תכנית מס' 101-0639757

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הגדלת זכויות בנייה בשכונת אום טובא

מחוז

ירושלים

סוג תכנית

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על קרקע בשכונת אום טובא בירושלים, ששטחה 1.2 דונם ויעודה לפי תב"ע 2302/א המאושרת הוא אזור מגורים 5 מיוחד. מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ 50% (אזור מגורים 5 מיוחד) לאזור מגורים ב' עד 110%, קביעת בקווי הבניה, שינוי במס' הקומות המרבי עד 3 קומות מעל קומת מרתף, לשם תוספת 8 יח"ד בשטח התכנית. קיים בניין עם התיר בנייה מס' 99/0429. מגיש התכנית הוא הבעלים החוקיים של הקרקע.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הגדלת זכויות בנייה בשכונת אום טובא

101-0639757

מספר התכנית

1.200 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

221375 קואורדינאטה X

626925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, אום טובא, רח' אל סביל סמטה 1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

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 |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30787 | לא מוסדר | חלק | | 999 |
| 30789 | לא מוסדר | חלק | | 999 |

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



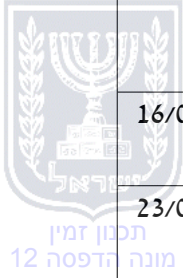
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| מתאר/ 62 | החלפה | תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 62 | 0 | | 16/07/1959 |
| 2302 / א | החלפה | תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 2302 / א | 4802 | 26 | 23/09/1999 |
| 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 |
| 5166 / ב | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו | 6052 | 1593 | 21/01/2010 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מיגל אסתרקנד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מיגל אסתרקנד | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 11: 47 23/03/2020 | עלי חוואמדה | 23/03/2020 | | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | | 13: 08 17/03/2020 | עלי חוואמדה | 17/03/2020 | 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 | מוחמד דוויאת | | | ירושלים | (1) | | 02-6274003 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום טובא.

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 | מיגל אסתרקנד | 77817 | פרטי | ירושלים | האומן | 9 | 02-6274003 | | colors48@hotmail.com |
| | אדריכל | עלי חוואמדה | 14475257 | | ירושלים | האומן | 9 | 02-6274003 | | colors48@hotmail.com |
| | מודד | רובן אלסטר | 502 | ירושלים | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | 02-6522294 | meimad@meimad-sur.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
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

הגדלת זכויות בנייה במגרש לשם תוספת יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזורי מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת מספר יחידות דיור מירביים.
5. קביעת מספר הקומות.
6. קביעת השימושים.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
10. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב.
11. קביעת הוראות לשימור ולהעתקת עצים בוגרים



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 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ב' | 1 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ב' | 1 |
| להריסה | מגורים ב' | 1 |
| מבנה להריסה | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

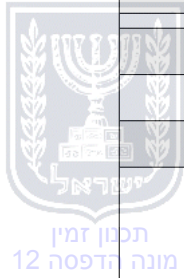
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|----------|--------|
| מגורים 5 מיוחד | 1,200.56 | 100 |
| סה"כ | 1,200.56 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 1,200.56 | 100 |
| סה"כ | 1,200.56 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ב' | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים | |
| הוראות | 4.1.2 |
| קווי בנין | א |
| 1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית. 2. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. | |
| חניה | ב |
| מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. | |
| סטיה ניכרת | ג |
| 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת. | |
| גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה | ד |
| הגדר/המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ומיועד להריסה | |
| עיצוב אדריכלי | ה |
| הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. | |
| קולטי שמש על הגג | ו |
| 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. | |
| זיקת הנאה | ז |
| השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד בביצוע הבניה בשטח. | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|---------------|--|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------|-------------------|------------|-------------------------|---------|-------|------|-----------|-------------------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | (1) | 12 | 45 | 183 | 880 | 120 | 1200 | 1200 | 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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה מתחת לכניסה הקובעת אינם נכללים באחוזי הבנייה המירביים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (1) גובה רצפת הגג בשני המבנים יהיה 9 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 7.68.00. מעל גובה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

| | | |
|--|--|-------------------|
| | <p>6.1 ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 25% 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, חלוקים, וכד').</p> | <p>6.1</p> |
| | <p>6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות לתקן ישראלי ת"י 413</p> | <p>6.2</p> |
| | <p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ד. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ה. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> | <p>6.3</p> |
| | <p>6.4 בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>ע"פ 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> | <p>6.4</p> |
| | <p>6.5 פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p> | <p>6.5</p> |
| | <p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תושי"ה לתכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור שירותי כבאות.</p> | <p>6.6</p> |

| | |
|--|------------|
| תנאים למתן היתרי בניה | 6.6 |
| 8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקני אשפה ומחזור. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------|--|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים. |
| 2 | אכלוס | נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפייע. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12