

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0844688

הקמת בנין חדש בתחום התכנית- שכ' אום טובה



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 :

13/12/2020

להפקיד את התכנית

04/08/2021

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

התכנית נמצאת בשכונת אום טובה ברחוב אחמד אבן חנבל על החלקה חלה תכנית מאושרת מספר 2302א ומייעדת את החלקה לאזור מגורים 5 ואחוזי הבניה 50%. מטרת התכנית היא בנית בנין חדש . בשטח החלקה קיים מגרש ריק מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בנין חדש בתחום התכנית-שכ' אום טובה
מספר התכנית	101-0844688	
שטח התכנית	0.949 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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

222223 קואורדינאטה X

626810 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכ' אום טובה, רח' אחמד אבן חנבל

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	אחמד אבן חנבל		

שכונה

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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 הוראות תכנית המתאר 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 הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	15: 41 07/07/2021	מחמד אבוו זניד	07/07/2021		1: 100	מנחה	בינוי
לא		21: 00 26/07/2020	מחמד אבוו זניד	01/03/2020		1: 500	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
	אחר	ואיל דויאת		ירושלים	ירושלים	אחמד אבן חנבל (1)		02-5380601		dweat_wael@yahoo.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: הרשום הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתכנית זו., כתובת: ירושלים, שכ' אבו טור, רח' אלחארה אל שרקייה.

**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	בשיר טויל	105556		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5380601	02-5380306	daoud_mashni@yahoo.com
בנין	הנדסאי	מתמד אבוו זניד	38389		ירושלים	גבעת התחמושת (1)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	גבעת התחמושת ) (2				morad1976@ gmail.com

(1) כתובת : ירושלים, גבעת התחמושת, ת.ד 80678.

(2) כתובת : ירושלים, גבעת התחמושת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 בנין חדש בתחום התכנית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 4 מיוחד, דרך מאושרת ושצ"פ לאזור מגורים ב', דרך מאושרת, ושצ"פ.
2. קביעת קווי בניין חדשים לבניה .
3. קביעת שטחי בניה מירביים .
4. קביעת מס' יחידות הדיור .
5. קביעת מס' הקומות .
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין טיפול, העתקה ושמירה על עצים בוגרים .
8. קביעת הוראות לשצ"פ.
9. קביעת הוראות לדרך מאושרת
10. קביעת הוראות למבנים ומוסדות ציבור לחינוך
11. קביעת הוראות הפקעה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
שטח ציבורי פתוח	102
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	102
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4 מיוחד	301.07	31.71
דרך מאושרת	356.07	37.51
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	9.76	1.03
שטח ציבורי פתוח	282.48	29.75
<b>סה"כ</b>	<b>949.38</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	356.07	37.51
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	9.76	1.03
מגורים ב'	312.11	32.88
שטח ציבורי פתוח	271.44	28.59
<b>סה"כ</b>	<b>949.38</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א.מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	1. גובה הגדר מסביב למגרש לא יעלה על 1.2 מטר ובהתאם להנחיות מרחביות של עיריית ירושלים. 2. גובה קירות תמך בכיוונים האחרים לא יעלה על 3מ'. וככל שיידרש, ייבנה בדירוג.
ב	<b>גגות</b>
	א. יותר גג שטוח בלבד. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ג	<b>חניה</b>
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ד	<b>סטיה ניכרת</b>
	א. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ו	<b>קווי בנין</b>
	1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ז	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר בתחום שטח התכנית, בהתאם לתכנית, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

## 4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.2.1	<b>שימושים</b>
-------	----------------

<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>	<b>4.2</b>
<p>1. על שטח זה וחלות הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מספר 2302 א לגבי שטחים לבניני ציבור.</p> <p>2. שימושים נלווים לרווחת המקום ומבקריו, כגון קפה/קפיטריה, מסעדות ומזנונים.</p> <p>3. משרדים כשירות נילוה ולתפעול השימושים המתקיימים במקום.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מספר 2302 א לגבי שטחים לבניני ציבור.</p>	א
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>א. שבילים, טרסות, גינות ונטיעות.</p> <p>ב. מתקני ספורט, גינות משחק, מתקני שעשועים.</p> <p>ג. ספסלים, מצללות</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר</p>	א
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>דרכים</b></p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>על שטח זה תחול הוראות ההפקעה להלן. סעיף 6.2.</p>	א



## 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										
									שרות	שרות						עיקרי			
3	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	3	9.36 (2)	9.61	3	45 (1)	186.53	582	240	69	273	312	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
אחרי הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
30	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעי לא יעלה על 80%.

(2) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 6.99.12. מעל מפלס זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה תיקני כמפורט בנספח הבנוי...



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>על פי 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>
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>ייותרו 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>
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר בתחום שטח התכנית, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל-1970.</p>
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>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 הני"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. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול אגף שפ"ע לעניין פיתוח השטח הציבורי הפתוח, הגשת סקר עצים, ותיאום בעניין נטיעת וטיפול בעצים בוגרים בתחום התכנית. ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון פיזי מפורט עבור דרך הגישה למגרש לאישור אגף תוש"ה, ותיאום נושא גבולות ביצוע של דרך הגישה.</p>
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>היטל השבחה ייגבה כחוק</p>
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>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.</p>

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס	תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, בתאום עם אגף שפ"ע.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית תהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7