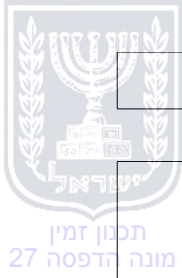


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0868018

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד 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 :

31/07/2022

לאשר את התוכנית

29/08/2022

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

התכנית עוסקת במגרש באום טובא, ירושלים

יעוד הקרקע הינו איזור מגורים 5 מיוחד ומעבר ציבורי לפי תכנית 2302 א.

התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ומסחר בתא שטח מס' 1 לצורך הקמת מבנה מגורים חדש מעל מסחר בקומת הקרקע, ומגורים ב' בתא שטח מס' 2 לצורך הקמת מבנה חדש למגורים בלבד. מגישי התוכנית הם בעלי הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
101-0868018	מספר התכנית	
1.230 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

221489 קואורדינאטה X

626772 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל משהאד, 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	אל משהאד		

שכונה אום טובא, ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30789	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 27



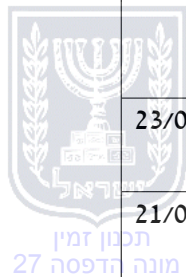
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 2302 א.	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 בתחומה הוראות תכנית מתאר 62.	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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : גובה ומספר קומות.	09: 12 16/05/2022	מוסא חמאד	15/05/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		09: 13 16/05/2022	מוחמד חמאדה	15/05/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 28 30/01/2022	בשיר טויל	23/01/2022	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	מחמד אבו טיר (1)			ירושלים			052-4546856		
	פרטי	עודה אבו טיר (1)			ירושלים			052-4546856		

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		bashir.tawil@yahoo.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	מוסא חמאד	55270		ירושלים	(2)		054-7536677		mousa.hammad2@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	45527336		ירושלים	(3)		052-8101047		m.r.hamadeh@hotmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	(4)		054-7896784		ashrafa33@h otmail.com

(1) כתובת: טייבה, המשולש..

(2) כתובת: צור באהר, ירושלים.

(3) כתובת: דרך שועפאט 39, שועפאט, ירושלים..

(4) כתובת: א-טברי 4, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 2 בניינים חדשים, עבור מגורים עם חזית מסחרית בתא שטח 1, ועבור מגורים בתא שטח 2.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ומסחר ומגורים ב' ושביל הולכי רגל.
- 2- קביעת שטחי הבניה המירביים.
- 3- קביעת קווי בניין חדשים.
- 4- קביעת מספר יח"ד.
- 5- קביעת מספר קומות.
- 6- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 7- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 8- קביעת הוראות הריסה.
- 9- קביעת הוראות עבור חזית מסחרית.
- 10- קביעת הוראות הפקעה.
- 11- קביעת הוראות עבור שביל.
- 12- קביעת הוראות לזיקת הנאה



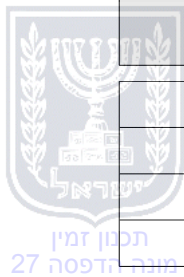
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
שביל	100
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
להריסה	מגורים ב'	2
להריסה	מגורים ומסחר	1
להריסה	שביל	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	100



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,067.15	86.80
מעבר ציבורי להולכי רגל	162.3	13.20
סה"כ	1,229.45	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	311.99	25.38
מגורים ומסחר	755.16	61.42
שביל	162.3	13.20
סה"כ	1,229.45	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	1- גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3 מ', וייבנו בדירוג ובמרחקי נטיעות זה מזה. 2- גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ'.
ב	חניה
	1. פתרון החנייה ליח"ד של תא שטח 2 יהיה בתחום תא שטח 1. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	סטיה ניכרת
	א. גובה הבניה המצויין בטבלה 5, הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ה	קווי בנין
	קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.
ו	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	זיקת הנאה
	א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל גינון ונטיעות
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. תוואי השביל ורוחבו יהיה כמצוין בתשריט. 2. תכנון מפורט של השביל יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.

<p>מגורים ומסחר</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. מגורים 2. מסחר, בכפוף להוראות חזית מסחרית בסעיף 4.3.2 ח' להלן.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי א 1- גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3 מ'. 2- גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ'.</p>	
<p>חניה ב 1. השימוש במעלית רכב יתואם עם אגף תושי"ה לעת מתן היתר הבנייה. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	
<p>סטיה ניכרת ג א. גובה הבניה המצויין בטבלה 5, הינו מרבי, וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי ד הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>	
<p>קווי בנין ה 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג ו בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>זיקת הנאה ז א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	
<p>מסחר ח סימון מהתשריט : חזית מסחרית א. תותר התקנת חזית מסחרית זיקה אל הרחוב בלבד. שימושי החזית המסחרית הינם מסחר ומשרדים בקומת קרקע (מפלס 0.00). לא יותר ניוד שימושים וזכויות אלה למפלסים אחרים במבנה. ב. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	



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								
(2)	(2)	(2)	0	4	(1) 12.8	4	45	123	383.41	0	0	85.92	257.49	311.99	1	2	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	3	5	(4) 16.7	8	45	276.11	2085.1	1267.44	89.02	123.32	605.32	755.16	1	1	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(2)			(4) 16.7		60	49.1	370.53	0	0	43.6	326.87	755.16	1	1	מסחר	מגורים ומסחר



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
40	(3)	1	2	מגורים	מגורים ב'
80	(2)	1	1	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	1	1	מסחר	מגורים ומסחר

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זהו גובה רצפת הגג במבנה בתא שטח 2 מעל מפלס 0.00 שהוא 732.6. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד..
- (2) כמצוין בתשריט.
- (3) כמצוין תשריט.
- (4) זהו גובה רצפת הגג במבנה בתא שטח 1 מעל מפלס 0.00 שהוא 741.50. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד..

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	6.1
<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>	
6.2 חלוקה ו/ או רישום	6.2
<p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>	
6.3 ניהול מי נגר	6.3
<p>ייתרו 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>	
6.4 שמירה על עצים בוגרים	6.4
<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 ייעקרו 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>	
6.5 פסולת בניין	6.5
<p>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.</p>	
6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה 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 סלולוריים), 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 להיתר בניה הגשת תכנית תנועה מפורטת בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. ה. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ו. תנאי להיתר בניה הגשה תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקינות.</p> <p>ז. תיאום עם הרשות לכבאות והצלה לצורך קביעת סידורי הכבאות בתכנית.</p>

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<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	לא תותר בניה בשלבים	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח בנפרד
2	טופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27