

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0909705

תוספת זכויות בנייה למגרש בשכונת אום טובא

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת אום טובא.
2. במגרש קיים בניין מגורים בן 3 קומות שנבנה לפי היתר מספר 2007/049.
3. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה, תוספת קומה ותוספת יח"ד.
4. התכנית מציעה הסדרת כביש גישה קיים באמצעות ייעוד שביל עם זכות מעבר לרכב.

מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.
הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בנייה למגרש בשכונת אום טובא
1.1	101-0909705	
שטח התכנית	1.894 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

221742 קואורדינאטה X

626172 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלרסס, אום טובה, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אל רסס	ירושלים

שכונה אום טובה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30794	לא מוסדר	חלק	1-3	

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

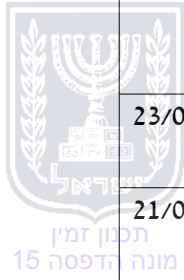
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	תוכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית א2302	החלפה	א /2302
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	ב /5166
16/07/1959		1586	687	תוכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מפלסי פיתוח השטח שאר הנושאים הינם מנחים בלבד	10: 36 16/06/2022	איהאב זין	16/06/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	14: 07 13/04/2022	מחמוד מחאמיד	13/04/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	חליל אבו טיר (1)			ירושלים	אום טובא				sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	מוחמד אבו טיר (1)			ירושלים	אום טובא				sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אל רסם, 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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
ה.אדריכלו ת.וה.בניין	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	(1)	2	02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר (2)		02-6718565	02-6718565	tophand@zah av.net.il

(1) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: דרך צור באהר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בניה לשם תוספת קומה ויחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ב.
- ב. שינוי ייעוד הקרקע משטח נוף פתוח ומשצ"פ לשביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
- ג. תוספת קומה חדשה מעל הבניין הקיים וקביעת מספר הקומות המרבי.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים.
- ה. הגדלת שטחי הבניה המרביים.
- ו. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי.
- ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות הפקעה
- י. קביעת הוראות הריסה

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	101
שביל	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	102
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	שביל	102

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 5 מיוחד	976.8	51.58
דרך מאושרת	42.44	2.24
שטח נוף פתוח	270.26	14.27
שטח ציבורי פתוח	604.15	31.90
סה"כ	1,893.65	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	42.44	2.24
מגורים ב'	976.8	51.58
שביל	874.41	46.18
סה"כ	1,893.65	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 בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ' וככל שיידרש מעבר לזה הם יוצעו בדירוג תוך מתן אפשרות לנטיעות ולטיפול נופי.</p>
ב	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>1. מספר קומות כמצויין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה מאותו סוג של האבן של הבנין הקיים.</p>
ה	קווי בנין
	<p>1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין עילי עבור קומה עליונה בנסיגה</p>
ו	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>

4.2	דרך מאושרת
ב	הריסות ופינויים חלקי הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים 1. מעבר להולכי רגל, מרוצף, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב. 2. מעבר לרכב
4.3.2	הוראות
א	זיקת הנאה 1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב יהיה ללא מגבלה כלשהי. 2. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט		
									שרות	שרות						עיקרי	
(3)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	7.16	6	45	130.94	1279	208 (1)	166	905	976.8	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (3)			
60		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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 208 מ"ר המצוינים בטבלה כשטחים שמתחת לכניסה הקובעת הם שטחי שירות תת קרקעיים במפלס 0.00 (630.50).
- (2) גובה רצפת הגג יהיה 14 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 630.50. מעל מפלס זה יותרו חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<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>
6.2	ניהול מי נגר	<p>1. יותרו לפחות 15% 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).</p>
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
6.4	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס	<p>תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בתחום התכנית. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושבייה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור שירותי כבאות, אגף שפ"ע ואגף התברואה.</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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לאכלוס	תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע הפיתוח והנטיעות לשביעות רצון אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15