

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0829754

הגדלת אחוזה בניה בשכונת 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:

13/03/2022

להפקיד את התכנית

13/09/2022

תאריך 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 חלה על קרקע בשכונת אום טובא בירושלים, ששטחה 0.919 דונם ויעודה לפי תב"ע 2302/א המאושרת הוא אזור מגורים 5 מיוחד וכביש קיים. קיים היתר בניה בגבול תוכנית המבוקשת מספר 87/833. מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ 50% (אזור מגורים 5 מיוחד) לאזור מגורים ב' עד 110% ודרך, קביעת קווי הבניה, שינוי במס' הקומות המרבי עד 4 קומות מעל קומת מרתף. מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע.



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	הגדלת אחוזי בניה בשכונת אום טובא, ירושלים
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	101-0829754
1.2	שטח התכנית	0.919 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	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

221735 קואורדינאטה X

626409 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אל סביל 85, אום טובא, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

אום טובא, ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30794	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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/09/1999		26	4802	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2302/א ממשיכות לחול.	שינוי	2302/א
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	החלפה	62



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 אסתרקינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיגל אסתרקינד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 29 22/11/2021	עלי חוומדה	22/11/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי	12: 52 08/03/2022	עלי חוומדה	08/03/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי

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	אימן אבו טיר		ירושלים	ירושלים	ביר אל אסביל	87			ayman_abut eir@hotmail. com

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	מיגל אסתרקינד	77817	פרטי	ירושלים	עבד אל חמיד שומאן	7	02-6274003		colors48@hot mail.com
אדריכל	אדריכל	עלי חוומדה	14475257		ירושלים	עבד אל חמיד שומאן	7			colors48@hot mail.com
מודד	מודד	יבגניה קליינר	1383		ירושלים	דרך רמאללה	12	02-6282889		holylandsurv ey@gmail.co m

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

הגדלת אחוזי בניה בשכונת אום טובא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה חדשה
3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה.
4. הגדלת שטחי הבניה המירביים
5. קביעת מסי יחידות הדיור המירביים
6. קביעת מספר הקומות המרבי ל 4 קומות מעל קומת מרתף
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



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
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	101
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

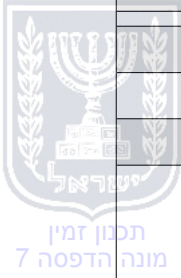
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	115.41	12.56
מגורים 5 מיוחד	803.66	87.44
סה"כ	919.07	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	115.41	12.56
מגורים ב'	803.72	87.44
סה"כ	919.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>2. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>3. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה א.שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב.לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג.כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד.מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה.</p> <p>ה.שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>4. גובה הגדרות לכיוון דרום לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ב	חניה
	<p>1. תותר פתרון חניה תת-קרקעי במלואה בלבד.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסות הנ"ל ואישור מחלקת הפיקוח של העיריה על ביצוע.
ד	סטיה ניכרת
	<p>1. תוספת בינוי המירבית כמצוין הטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. כל סטיה מהוראות "מרפסת זיז" המפורטות בסעיף הוראות בנוי (סעיף 4.1.2 א) תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. מספר קומות מירבי כמצוין בטבלה 5. כל סטיה משלבי ביצוע תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	בדיקות ארכאולוגיות
	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.
ו	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ז	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון



4.1	מגורים ב'
	התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע</p>
י	<p>תנאים בהליך הרישוי</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 התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. 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 הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס, לרבות בנושא תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיר המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.8. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה. 8. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקני אשפה ומחזור. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר בשטח התכנית.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').</p>



4.1	מגורים ב'
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. מתקני דרך, תשתיות, הצללות, חדרי שרותים, פחי אשפה ומתקני מחזור, שבילי אופניים, הצללות.
4.2.2	הוראות
א	חניה
	החניה תותר בתחום המגרש בלבד עפ"י התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה .
ב	פיתוח סביבתי
	ביצוע הדרך יכלול נטיעת עצי צל לאורך הדרך. יותרו מתקני אשפה ותשתיות בזכות הדרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
60	(1)	(1)	(1)	(1)	4	14.5	6	45	1083	200		144	739	803	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

- א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות לתקן ישראלי ת"י 413.

6.3

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה

