

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1028604

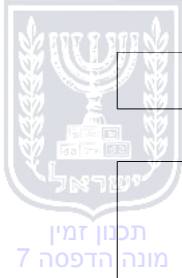
הקמת בניין חדש מגורים אום טובא ירושלים

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 :

08/05/2022

להפקיד את התכנית

28/11/2022

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

המגרש ממוקם בשכונת אום טובא ירושלים. והוא ריק מבינוי.
מטרת התוכנית היא הקמת מבנה חדש למגורים.
המגרש גובל בדרך מאושרת לא קיימת.



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 בניין חדש מגורים אום טובא ירושלים
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	101-1028604
1.2	שטח התכנית	0.572 דונם
1.4	סיווג 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
	קואורדינאטה X	221919
	קואורדינאטה Y	626071

1.5.2 תיאור מקום שכונת אום טובא, בסמיכות לכביש נחל דרגה, בין רח' אל בראא ורח' אל רסם.

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 רסם		

שכונה אום טובא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30794	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

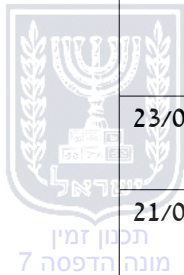
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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	התכנית מחליפה בתחומה את 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 את הוראות תכנית מתאר 62 לרושלים.	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			דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 47 23/10/2022	דוידסון	26/11/2021		1: 200	מנחה	בינוי
לא		09: 30 01/12/2021	דוידסון	26/11/2021		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	גוואד אבו טיר			ירושלים	אום טובא		050-7874742		abunieahma d@gmail.co m

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	דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvi sion.net.il
	מודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	דרך צור באהר		02-6711431	02-6711431	afaq- survey@bara k.net.il
	אדריכל	חסן עבד אל קדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvi sion.net.il

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 מבנה חדש למגורים בשכונת אום טובא ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לבניין חדש.
3. קביעת שטחי בניה מרביים.
4. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת מספר קומות מרביים.
8. קביעת מספר יחידות דיור מירבי.
9. קביעת הוראות להעתקה ולנטיעת עצים בוגרים.



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	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

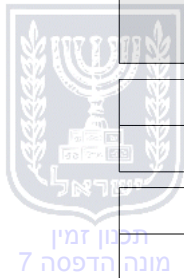
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	572	100
סה"כ	572	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	572.42	100
סה"כ	572.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>א..גובה הגדרות לכוון הרחוב לא יעלה על 1,2 מ'.</p> <p>ב..גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ככל שידרש ובמרחקים שיאפשרו נטיעת עצים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1.קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2.קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א.בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב.הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3)	(3)	(3)	1	4	(2)	5	(1) 45	189	1135	457		114	514	572	1	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי (3)		
50		1	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 מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80% משטח התכנית..

(2) גובה רצפת הגג יהיה 13.6 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 643.00. מעל גובה זה יותרו חלל עליה לגג ונעקה תקני בלבד..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

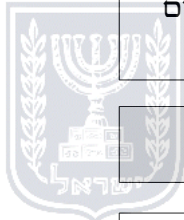
6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <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>	<p>6.1</p>	
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <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>	<p>6.2</p>	
<p>6.3 פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התשל"ל-1970.</p>	<p>6.3</p>	
<p>6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. ביצוע בפועל של הפתרון התנועתי בתיאום עם אגף תוש"ה. 2. טיפול בעצים הבוגרים הקיימים ונטיעת עצים בוגרים חדשים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים.</p>	<p>6.4</p>	
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. והגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ב. 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא בתאום עם אגף תברואה. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש. לאישור אגף תוש"ה. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לפתרון תנועתי לאישור אגף תוש"ה. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית ונטיעת עצים בוגרים חדשים.</p>	<p>6.5</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>		
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>התנייה</p>
<p>1</p>	<p>הבניה תבוצע בהינף אחד.</p>	<p>לא תותר בניה בשלבים</p>
<p>2</p>	<p>אכלוס</p>	<p>1. טיפול בעצים הבוגרים הקיימים ונטיעת עצים</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בוגרים חדשים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע 2..ביצוע בפועל של הפתרון התנועתי בתיאום עם אגף תושי"ה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7