

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1028612

הקמת בניין מגורים חדש אום טובה 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 :

23/04/2023

לאשר את התוכנית

13/06/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/05/2022

להפקיד את התכנית

06/02/2023

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 בשכונת אום טובה ירושלים.
המגרש ריק מבינוי.
התוכנית מציעה הקמת מבנה מגורים חדש.
המגרש גובל בדרך מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בניין מגורים חדש אום טובה ירושלים
מספר התכנית	101-1028612	
שטח התכנית	1.089 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

221863 קואורדינאטה X

626077 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אום טובה

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-רסם סמ 2	ירושלים

שכונה אום טובה

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2302 / א	החלפה	התכנית מחליפה בתחומה את תכנית 2302 א על פי המפורט בתכנית.	4802	26		23/09/1999
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית.	687	1586		16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חסן עבד אל קדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אל קדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 18 21/09/2022	שמואל דוידסון	12/12/2021		1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 06 16/12/2021	שמואל דוידסון	12/12/2021		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	גווד אבו טיר			ירושלים	שכ בית צפפה		050-7874742		gaabutir@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן עבד אל קדר		משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvision.net.il
	מודד	ניזאר אבו רגב	1168		ירושלים	צור בחר		02-6711431	02-6711431	afaq-survey@barak.net.il
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בניין מגורים חדש בשכונת אום טובה בירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לבניין חדש .
3. קביעת שטחי הבניה 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 בגין דרך מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

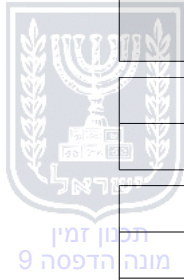
יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,089	אזור מגורים 5
100	1,089	סה"כ

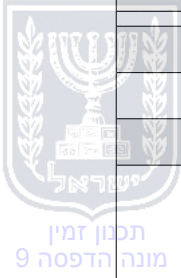
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,089.78	מגורים ב'
100	1,089.78	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
	<p>א..גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ',</p> <p>ב..גובה קירות התמך לכיוון המגרשים השכנים לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג שיאפשר נטיעות ופיתוח נופי.</p>
חניה	ב
	<p>א. פתרון החניה יהיה תת קרקעי בלבד. לא תותר חניה מעל הקרקע.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
סטיה ניכרת	ג
	<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>
עיצוב אדריכלי	ד
	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
קווי בנין	ה
	<p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע</p>
קולטי שמש על הגג	ו
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
הנחיות מיוחדות	ז
	האזור המסומן בסימון הנחיות מיוחדות ישמש עבור נטיעות, גינון ופינות ישיבה לטובת הרחוב, יתוכן בתיאום עם אגף שפ"ע כתנאי למתן היתר בניה, ויבוצע כתנאי לאיכלוס לשיעור רצון האגף.





תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידני- שמאלי (4)	צידני- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 4 (3)	(2)	9	10	45 (1)	231	2520	1220		190	1010	1089	1	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
100	(4)	(4)	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

הוראות טבלה 5:

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 10.2 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 641.00. מעל מפלס זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (3) בהתאם למסומן בנספח הבינוי נספח מס' 1.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

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.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

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.

6.3**ניהול מי נגר**

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).

6.4**פסולת בניין**

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.

6.5**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. תנאי לטופס איכלוס יהיה ביצוע בפועל של הפתרון התנועתי.
2 נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש וביצוע בפועל של התיאום באזורים המסומנים בסימון הנחיות מיוחדות בתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים.

6.6**תנאים למתן היתרי בניה**

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו
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 הוא הגשת תכנית פיתוח לפתרון תנועתי בתוואי הדרך המאושרת הסמוכה לתכנית כך שתאפשר כניסה לחניה המוצעת, לאישור אגף תושביה.
ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, וכן תיאום בנוגע לפיתוח האזורים המסומנים בסימון הנחיות מיוחדות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	אכלוס	<p>1. ביצוע בפועל של הפתרון התנועתי בהתאם לתיאום עם אגף תושי"ה ולשביעות רצונו.</p> <p>2. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע וביצוע בפועל של התיאום עם האגף בנוגע לאזורים המסומנים בסימון הנחיות מיוחדות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9