

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12286

תוספת בניה לבנין מגורים באם טובה.

ירושלים.

מחוז

ירושלים.

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית.

סוג התכנית



תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 5 מיוחד.
התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור מגורים 5 מיוחד ל- אזור מגורים ב' לפי מבא"ת 2006
תוך הגדלה באחווה בניה ו שינוי בקווי הבנין המאושרים.

רקע תכנוני לתכנית:
השטח שחלה עליו התכנית המוגשת הינו שטח בנוי עם חריגות בניה מההיתר שנתקבל, יש
הליך משפטי נגד בעל הנכס.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא הבנים של בעל הנכס.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12286

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית תוספת בניה לבנין מגורים באם טובה

1.2 שטח התכנית 840 מ"ר

1.3 מהדורות 1 שלב
מספר מהדורה מתן תוקף

תאריך עדכון 01.10.10

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית.

- סוג איחוד וחלוקה
- ללא איחוד וחלוקה.
 - כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 - לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה - Y 626/415
- קואורדינטה - X 222/175
- 1.5.2 תאור מקום אום טובה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים.
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים.
- שכונה אום טובה.
- רחוב -----
- מספר בית -----

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	מספר גוש ישן
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	מספר מגרש
מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/09/1999	4804	על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית המתאר של ירושלים וכן ההוראות של תכנית 2302 א'	שינוי	תכנית 2302 א'
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	1. מחוזית	מוחמד אבו ג'מס. חאג' יחיא אימן	01.10.10	לי"ד	16	לי"ד	מחייב	הוראות התכנית
	1. מחוזית	מוחמד אבו ג'מס. חאג' יחיא אימן	01.10.10	1	לי"ד	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	1. מחוזית	מוחמד אבו ג'מס. חאג' יחיא אימן	01.10.10	1	לי"ד	1:100	מחייב בחלקו*	תשריט בנין

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוראות לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים.

התשריטים יבנו: גובה בנין, מס' קומות, מס' יחיד, קווי בנין ושטחים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				אום טור-ירושלים	---	לי"ר	080238470	אבו טיר חליל	לי"ר	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
					לי"ר	לי"ר			לי"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				אום טובה- ירושלים	לי"ר	לי"ר	080238470	אבו טיר חליל	לי"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
abughanamoffhfe@yahoo	02-6287326		02-6287326	38164 ת.ד. ירושלים	רשות מקומית משדר סולטן סלימאן	100612 74623	059973321 80441975	חנ-לתיא אימון מוחמד אבו נאם	מקצוע / תואר	אדריכל
tgb@012.net.il	09-7995820	050-6349002	0722122388	ת.ד. 1768 טייבה המשולש.	ל.ג. המסדה ומודות	991	056261837	נבארה תומיק	מודד	מודד

27/09/2010

עמוד 7 מתוך 16

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
ל"ד	הועדה המקומית. הועדה המחוזית.

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

הכשרת בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד של קרקע מ-מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. תוספת בניה בקומת מרתף לשם תוספת מקומות חניה ומחסנים.
 2. תוספת בניה בקומת קרקע ו א' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 3. תוספת קומה עליונה לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.
- סה"כ יח"ד 6.
- קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.
- קביעת שטחי הבניה המרביים 1157.0 מ"ר מתוכם 1049.0 שטחים עיקריים 108.0 מ"ר שטחי עזר.
- קביעת הוראות בגין מרפסות וגדרות להריסה.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
		6	2	4	שטח התוכנית - דונם
				420	מגורים ב' - מספר יח"ד
לפי 50% זכויות בניה.		1049.0	629.0	420	מגורים ב' - (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1	מגורים ב'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'.

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

- א. מספר יחיד המירבי בבנין יהיה 6. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. עיצוב אדרכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ג. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
 1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 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 בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
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 הנייל 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. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך התניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
5. לא תבנה גדר בשטח הדרך הקיימת עד לסלילת הכביש הסטטוטורי.
6. תכנית החניה בנספח הבינוי היא מנחה בלבד.
7. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואשור תכנית חניה מפורטת.

ד. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ה. מבנה להריסה :

המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

ו. פסולת בנין :

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ז. רשות העתיקות :

על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ח. סטיה ניכרת :

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר בניה אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		מגדל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	אחורי				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
לפי המצוין בתשריט	לפי המצוין בתשריט	לפי המצוין בתשריט	1	3	15.55	140	1157.0	---	180.0	1049.0	1	מגורים ב

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

6.2.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.
 6.2.2 לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

6.3 רישום התכנית:

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ובינוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.

6.1. חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.2. חלחול מי נגר

ייתרו לפחות 25% 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).

7. ביצוע התכנית :

7.1 שלבי ביצוע:

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה

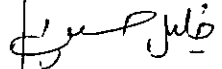
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		-----	080238470	אבו טיר חליל	מגיש התכנית
				-----	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		-----	080238470	אבו טיר חליל	בעלי עניין בקרקע
	אבו גנאם מוחמד אדריכל ד.מ. +623 	-----	059973321 80441975	אימן חג-יחיא מוחמד אבו גנאם	עורך התכנית