

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק / 9409 א'

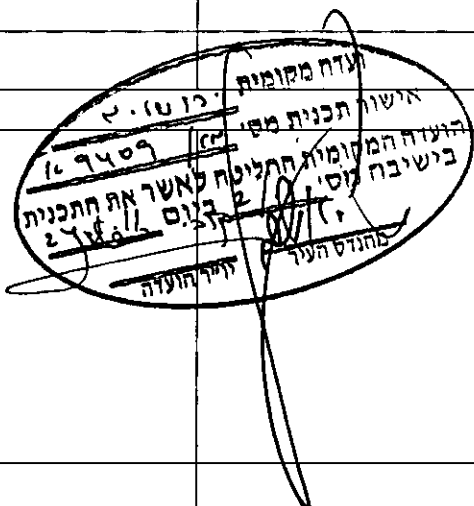
שם התכנית: שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות באום טובא

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

מחוז ירושלים

תכנית מס' מק/9409 א'

1. זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית שינוי קווי בניין ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות באום טובא
- 1.2 שטח התכנית 1,095 דונם
- 1.3 מהדורות שלב
- מילוי הנאים למתן תיקף
- מספר מהדורה 1
- תאריך עדכון 21/2/2011
- 1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
- תכנית מתאר מקומית
- סוג איחוד וחלוקה
- ללא איחוד וחלוקה.
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- כן
- האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
- לא
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
- ועדה מקומית)
- לפי סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4_62 א(ג)
- היתרים או הרשאות
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221325 קואורדינטה מערב
מזרח - Y

626625 קואורדינטה דרום
צפון - X

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה: אום טובא

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

שכונה אום טובא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
אין גושים וחלקות בתחום התכנית				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
'2302א'	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' '2302א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' '2302א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4804	שנה עברית: י"ג תשרי התשי"ס שנה לועזית: 23/9/99

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית		*	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	חמאדה ראדי	21/2/2011	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	חמאדה ראדי	21/2/2011	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה לשחלק מההנחיות מחייבים	תכנית בנינו ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	לא רלוונטי	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	לא רלוונטי	אבו טיר עסאם	080694631	לא רלוונטי	לא רלוונטי	אום טובא	לא רלוונטי	0525441026	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל

יזם בפועל	לא רלוונטי <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מספר זהות</th> <th>מספר רשיון*</th> <th>שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית</th> <th>כתובת</th> <th>טלפון</th> <th>סלולארי</th> <th>פקס</th> <th>דוא"ל</th>	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	לא רלוונטי	אבו טיר עסאם	080694631	לא רלוונטי	לא רלוונטי	אום טובא	לא רלוונטי	0525441026	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
לא רלוונטי	לא רלוונטי	0525441026	ל"ר	אום טובא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	08069461	אבו טיר מוסטפא	לא רלוונטי	בעלים

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
mhahood@bezeqint.net	04-6310021	0522378690	04-6310021	אום אלפרם	רשות מקומית ל"ר	882	02-348191-4	מחאמיד מחמוד	מודד מוסמך	מודד
tophand@zahav.net.il	02-6723758	0507737742	02-6718565	צור באחר	טופ הנד לתנדסה בע"מ	62051	08039816-7	לאדי חמאדה	אורחי	מתנדס

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.

מונח	הגדרת מונח
	לא רלוונטי

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

שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות באום טובא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'

2.2.2 שינוי בקווי בניין מאושרים, ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות בתכנית 2302 א'.

2.2.3 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	1.095_ דונם	סה"כ שטח התכנית	
	מפורט	מתארי		מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
					מ"ר	מגורים
					מספר יח"ד	
						כמאושר בתכנית מס' 2302 א'

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	1	מגורים א'

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	1095	100%	1095
100%	1095	100%	1095
אזור מגורים א'		אזור מגורים א'	
יעוד		יעוד	
		5	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

ע"פ המאושר בתכנית 2302 א'

4.1.2

הוראות

- א. תותר בנייה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מקוטע עם סימון X – מבוטלים בזאת.
- ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ד. כל יתר הוראות תכנית 2302 א' שלא שונו בתכנית זו מק/ 9409 א', ממשיכות לחול.
- ה. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

1. עיצוב אדריכלי :

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

2. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות 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 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.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. ראה סעיף 4.1.2 ב (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ב (חניה).
5. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים לאורך גבולות תא שטח מס' 1 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשביעות רצון מחלקת הגננות.

ח. חניה:

א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ט. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך

חלל הגג.

3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

י. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:

מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- 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.

6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

7. ביצוע התכנית



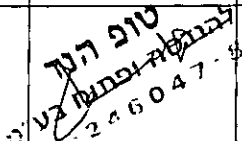
7.1 שלבי ביצוע*

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

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21/2/2011		ל"ר	080694631	אבו טיר עסאם	מגיש התכנית
21/2/2011		ל"ר	08069461	אבו טיר מוסטפא	בעלי עניין בקרע
21/2/2011		ל"ר	08039817-6	ראדי חמאדה	עורך התכנית

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטוריים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	• לא רלוונטי	לא רלוונטי	

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	• לא רלוונטי	• לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	• לא רלוונטי	• לא רלוונטי

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/דחיית התכנית

9.1.4 ערר על התכנית