

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק / 12784

שינוי קווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות – אום טובא

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית ירושלים</p> <p>אישור תכנית מס' 12784</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 13/11 ביום 1.8.11</p> <p>סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה ק"ב 162</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

החלקה קימת בתחום תכנית 2302 א איזור מיגורים 5 מיוחד
בית למגורים בן שתי קומות סה"כ 2 יח"ד
מוצע להכשיר עבירת הבניה של 2 יח"ד ושינוי בקווי הבניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בתכנית
2302 א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222030 קואורדינטה מערב

מזרח – Y

626380 קואורדינטה דרום

צפון – X

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה: אום טובא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

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	

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"ג תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
'א2302	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 'א2302 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 'א2302 ממשיכות לחול.	י.פ. 4804	שנה עברית י"ג תשרי התש"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	חמאדה ראדי	7/9/2011	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	חמאדה ראדי	7/9/2011	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	חמאדה ראדי	7/9/2011	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהתנונים • מחייבים	תכנית בינוי 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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי	0507285736	לא רלוונטי	אום טובא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	08039612-0	אבו טיר כאלד	—	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
לא רלוונטי	לא רלוונטי	0507285736	לא רלוונטי	אום טובא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	08039612-0	אבו טיר כאלד		

1.8.2 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	0507285736	לא רלוונטי	אום טובא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	08039612-0	אבנ טיר כאלד	לא רלוונטי	בעלים

1.8.3 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
mhamood@bezeqint.net	04-6310021	0522378690	04-6310021	אום אלפחם	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 להנדסה בע"מ	62051	08039816-7	ראדי המחאדה	אזרחי	מתנדב

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, בהתאם לסעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :

מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.

2.2.2 שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בתכנית 2302 א'.

2.2.3 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה , כאמור.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.940

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	בהתאם למאושר בתב"ע 2302 א'			מ"ר	מגורים	
				מס' יחיד		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1

תאי שטח	יעוד
1	מגורים א'
2	שביל

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
84.57%	795	84.57%	795
15.43%	145	15.43%	145
100%	940.00	100%	940.00

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
84.57%	795	84.57%	795
15.43%	145	15.43%	145
100%	940.00	100%	940.00

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

4.1.2 מגורים

הוראות

- א. תותר בנייה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ג. כל יתר הוראות תכנית 2302 א' שלא שונו בתכנית זו, מק/12784, ממשיכות לחול.
- ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. **עיצוב אדריכלי:**
- הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ז. **חניה:**
1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח 1 בלבד.
 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ח. **קולטי שמש על הגג:**
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- ט. 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 בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.

4.2 דרכים:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הנו שביל.
- ב. ראה סעיף 22 ד' בתכנית 2302 א'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי			
בהתאם למאוסר בתכנית 2302'א																
כמסומן בתשריט																
מגורים א'																
1																
2																
שניל																

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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעה לצרכי ציבור

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

6.3 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.

6.4 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. 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 וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות 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.
- ג. 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.

ה. ראה סעיפים 4.1.2 ד' (רישום הערת אזהרה), לעיל.
ו. תנאי למתן טופס אכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים לאורך גבול תא שטח מסי 1 בהתאם לתאם עם מחלקת הגנות.

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	
7/9/2011	ה"ח	ל"ר	08039612-0	אבו טיר כאלד	מגיש התכנית
7/9/2011	ה"ח	ל"ר	08039612-0	אבו טיר כאלד	בעלי עניין בקרקע
7/9/2011	טוב ה"ח למחלקת המכרז 51-246047-9	ל"ר	08039816-7	חמאדה ראדי	עורך התכנית