

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

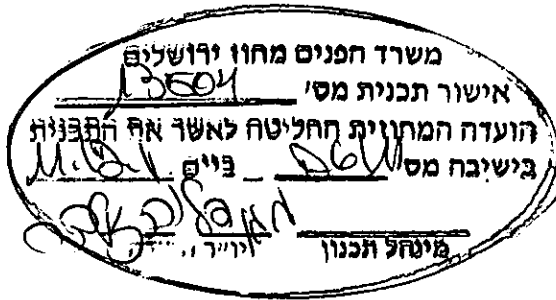
תוכנית מס' 13504

קביעת בינוי לתוספת שתי קומות לבניין מגורים עבור תוספת שתי יח"ד והכשרת עבירות בניה.

משרד הפנים  
 לשכת התכנון המחוזית  
 72.12.2011  
 בתקבל  
 תיק מס'

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

**דברי הסבר לתוכנית**

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
2. התכנית המוגשת מיועדת להרחבת יח"ד קיימות ותוספת שתי יח"ד חדשות באום תובא. בשטח התכנית קיימות כיום 3 יחידות דיור.
3. רקע תכנוני לתכנית  
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 2302 א שקיבלה תוקף ב 23.09.1999 המגרש - אזור מגורים 5 מיוחד המאפשר בינוי בהיקף של 50% אחוזי בניה.  
היתר בניה מקורי מס' 04/233, שהתקבל ב 08.07.2004.  
נכון להיום אין גישה סטטוטורית לחלקה. כביש שמתוכנן לפי תב"ע 2302 א' מסתיים במרחק של כחמישים מטר מהחלקה. אחת ממטרות התכנית היא, לאפשר גישה של רכב לחלקה.
4. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה קיבלו מענה במסגרת תכנית נוכחית).  
בבניין קיימות עבירות בניה הנכללות במסגרת התב"ע החדשה.
5. מגיש התכנית הוא בעל העניין הקרקע.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

קביעת בינוי לתוספת שתי קומות לבניין מגורים עבור תוספת שתי יח"ד והכשרת עבירות בניה. 13504	מספר תכנית	1.1 שם התוכנית
0.986 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה	
11/12/2011	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן.	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף <sup>א</sup> בחוק היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

**1.5 מקום התוכנית**

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
221275	קואורדינטה X	
626650	קואורדינטה Y	
אזור מגורים באום תובא, ירושלים		1.5.2 תיאור מקום
ירושלים	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
ירושלים	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
אום תובא	שכונה רחוב מספר בית	

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	לא מוסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א2302	ל.ר.

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 "תמוז תשי"ט
א2302	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר א2302 ממשיכות לחול.	4804	23/09/1999 "יג תשרי תשי"ס
חניה 5166/ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט תשי"ע
5022 מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	11/12/2011	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	11/12/2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	11/12/2011	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח בניוי ופיתוח

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין המסמכים המתייבשים יגברו המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין המסמכים המתייבשים יגברו המסמכים המתייבשים.**

\* מחייב לעניין: גובה הבניין, קווי הבניין, מספר יחיד, מס' קומות ושטחים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
					אום תובא			80651037.0	קומבר מתמוד		

**1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
									לא רלוונטי	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זכות/דרבון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				אום תובא		80651037.0	קומבר מתמוד	
				אום תובא		080397961	אסמעיל עטיה אבו טיר	

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
beletsky@012.net.il	02-6447268	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים		45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל
afaq@israsrv.net.il	02-6711443		02-6711431	צור באחר, ירושלים		1168	033238536	אבו רגיב גור	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

קביעת בינוי לתוספת שתי קומות לבניין מגורים עבור תוספת שתי יח"ד והכשרת עבירות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים ב' ולדרך.

2.2.2 קביעת הוראות בניה:

1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות מפלס +0.00, +2.20, +5.50, +8.50, לשם הרחבות יחידות דיור קיימות.

2. קביעת בינוי לתוספת סה"כ של 324.10 מ"ר,

מתוכם 323.10 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 1.00 מ"ר שטחי שירות.

2.2.3 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.6 קביעת הוראות בגין חניה.

2.2.7 הגדלת מספר קומות מארבע לחמש.

2.2.8 הגדלת מספר יח"ד משלש לחמש.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.986
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ תביע א2302		653.28	+323.10	330.18	מ"ר	מגורים
		5	+2	3	מסי יחיד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
2,1	הריסה		
		2	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. מגורים.
	ב. דרך.
4.1.2	<b>הוראות</b>
	<p>1. יותר בינוי לתוספות בניה של 2 יח"ד בקומה +11.50.</p> <p>2. יותר בינוי לתוספות בניה בקומות מפלס +0.00, +2.20, +5.50, +8.50, לשם הרחבות יחידות דיור הקיימות בקומות מפלס +0.00, +2.20, +5.50, +8.50.</p>
	<p>א. הוראות בינוי</p> <p>ב. קוי בניין</p> <p>ג. עיצוב אדריכלי</p> <p>ד. קולטי שמש</p>
	<p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
	<p>ה. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>
	<p>ו. חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p> <p>תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>

<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. מס' יח"ד בבניין יהא 5 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל-5 יח"ד חדשות בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי ושטחים כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. כל הגדלה של שטחי בניה העיקריים המופיעים בתקנון התכנית יחשבו לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. מספר הקומות כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>ז. סטייה ניכרת</p>	
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>ח. היטל השבחה</p>	
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין, העולה על 10%.</p>	<p>ט. הוראות בנושא עתיקות</p>	
<p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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).</p> <p>4. 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.</p>	<p>י. חיזוק מבנים – תמ"א 38</p>	
<p>ייתרו 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>י"א. חלחול מי נגר</p>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				מגדל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת לקובעת	מתחת לבנייה לקובעת					מעל לבנייה לקובעת	עיקרי שדות	עיקרי שדות	עיקרי שדות			
כמסומן בתשריט בתשריט בתשריט	כמסומן בתשריט בתשריט בתשריט	כמסומן בתשריט בתשריט בתשריט	3	2	15.50	5	121.75	694.00	40.70	-	-	653.28	570.00	1	מגורים ב'	
													416.00	2	דרך	

\* כולל מעקה גג

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, למעט שטח לחצר הסקה, שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**6. הוראות נוספות**

6.1 ל.ר.

**7. ביצוע התוכנית**

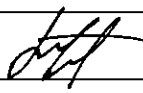
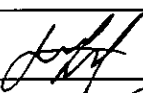
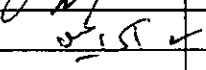
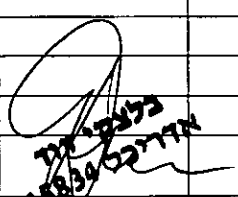
**7.1 שלבי ביצוע**

1. הבניה תתבצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			80651037.0	קומבר מחמוד	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			80651037.0	קומבר מחמוד	בעלי הזכויות בקרקע
			080397961	אסמעיל עטיה אבו טיר	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התוכנית