

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13729

שם תוכנית: תוספת יח"ד בבניין מגורים קיים, אום טובה

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965            משרד הפנים - מחוז ירושלים            הוועדה המחוזית לחליטה ביום: <u>                    </u>  <u>                    </u>  <b>לאשר את התכנית</b></p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p>	
<p><u>                    </u>            תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית חלה בתחום תכנית 2302 אי מגורים 5 מיוחד.

הבית הקיים בן 2 קומות, קומה אחת קיימת לפני 1967 וקומה נוספת ללא היתר בניה.

התכנית מצעה הגדלת אחוזי בניה על מנת הכשרת עבירת הבניה ותוספת קומה.

מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.

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

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יחיד בבניין מגורים קיים, אום טובה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

13729

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1253 מ"ר

שלב

1.3 מהדורות

• מתן תוקף

2

מספר מהדורה בשלב

05-05-2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• 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

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221650  
קואורדינטה Y 626900

1.5.2 תיאור מקום אום טובה .

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה אום טובה  
רחוב אום טובה  
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30790	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2302 א'	• שינוי	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית 2302 א וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2302 א (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4804	23-09-1999
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה בהוראות תכנית מס' 5022 הוראות תכנית 5022 תכולנה על תכנית זו.	4393	30-01-2000
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 א, ב, הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21-01-2010
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16-07-1959

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	סחר קואסמי	05-05-2012	ל"ר	12	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ג. מחוזית	סחר קואסמי	05-05-2012	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ג. מחוזית	סחר קואסמי	05-05-2012	1	ל"ר	1:100	- מחייב חלקית *	נספח בינוי

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

\* מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה, גובה, קווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אום טובה- ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080399520	מחמד אבו טי"ר	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אום טובה- ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080399520	מחמד אבו טי"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אום טובה-ירושלים	לי"ר	לי"ר	080399520	מחמד אבו טי"ר		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Misk2004@zahav.net.il	6565035	0545774684	5834912	בית צפפה ירושלים			79772	080684905	סחר קואסמי		אדריכל
tophand@zahav.net.il	6723758	0505351125	6718565	צור באחר - ירושלים			882	023481914	מחמד מחאמיד		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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

הרחבת יח"ד ותוספת קומה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
- קביעת מספר יח"ד ל- 6 יח"ד.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל- 3 קומות.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל- 665.80 מ"ר, מתוכם 600.34 מ"ר שטח עיקרי ו 65.46 מ"ר שטח שירות.
- קביעת גובה מרבי ל 10.40 מטר.
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בניני ופיתוח.
- קביעת הוראות בגין חניה עילית.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
- קביעת הוראות להריסת מבנים וגדרות.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת התוספות.
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, עצים להעתקה ועצים לשימור.
- קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת הקרקע לשם הרחבת יח"ד ותוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הוספת 2 יח"ד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- קביעת הוראות בגין דרך מאושרת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 2302 א'		600.34	+127.34	473.00	מ"ר	מגורים
		6	+ 6	לא הוגדר	מס' יח"ד	

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		הריסה	תאי שטח	יעוד
עצים להעתקה	עצים לעקירה			
1	1	1	1	מגורים א'
100	100	100	100	דרך

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
75	946	75	946
25	307	25	307
100	1253	100	1253
סה"כ		סה"כ	
מגורים א'		מגורים 5 מיוחד	
דרך מאושרת		דרך מאושרת	



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
הוראות		4.1.2
א.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.	א. פסולת בנין
ב.	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. ה. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך זמנית בתוואי דרך סטטוטורית לאישור אגף תושבייה.	ב. תנאים למתן היתר בניה בשטח
ג.	- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. - קווי בניין הם עפ"י המסומן בתשריט.	ג. עיצוב אדריכלי
ד.	הינם עפ"י המסומן בתשריט.	ד. קווי בניין
ה.	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. הפיצוי הנופי לעצים הנעקרים יהיה באחריות היזם ויכלול: נטיעת 5 עצים חלופיים בגודל 9, גובה 4.5 מ', והכל בפיקוח אגרונום. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יוטפלו ויתוחזקו ע"י היזם.	ה. שמירה על עצים בוגרים – עצים לעקירה /שימור/העתקה
ו.	א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ב. שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה. ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.	ו. חניה

ד.	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ה.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 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. 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). 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.
ו.	בנין/גדר להריסה	ה בנין/גדר המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון.
ז.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ח.	חלחול מי נגר – תמ"א 34	ייוותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
ט.	סטייה ניכרת	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע תול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	ימני					מתחת	מעל				שטח בניה	סה"כ	מתחת לבנייה הקובעות
			0	3	10.40	6	25	70	665.80	0	0	65.46	600.34	946	1	מגורים א'

הערות לטבלה:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב.

**6. הוראות נוספות****6.1. הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.2. רשות העתיקות:**

על פי חוק העתיקות, התשלי"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.



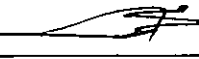
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: מחמד אבו טיר שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 05-05-2012 מספר ת.ז.: 080399520
עורך התוכנית	שם: סחר קואסמי שם רשות מקומית:	מיסק   לוחמה: ועבודות הנדסה אדר, סחר קואסמי מס. רשיון 79772 P.O.Box: 94107 Telefax: 5834912	תאריך: 05-05-2012 מספר ת.ז.: 080684905
יזם בפועל	שם: מחמד אבו טיר שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 05-05-2012 מספר ת.ז.: 080399520
בעל עניין בקרקע	שם: מחמד אבו טיר שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 05-05-2012 מספר ת.ז.: 080399520