

1012163

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק / 14369

שם התכנית: שינוי בקווי בניין- אום טובא, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 14369 / א, הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' ביום 11/11/65. קובץ 118 קידום העדה קהנדס העיר</p>	
--	--

דברי הסבר לתוכנית

החלקה חלה בתחום תכנית 2302 א' אזור מגורים 5 מיוחד.

מבוקש שינוי יעוד למגורים א'

וקביעת קווי בניין חדשים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' מק/ 14369

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שינוי בקווי בניין - אום טובא, ירושלים.
1.2	שטח התכנית	<u>0.954 דונם</u>
1.3	מהדורות	שלב • מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה 1
		תאריך עדכון 28/1/2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
		• ללא איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק • ועדה מקומית.
		• 62א(א) סעיף קטן 4, 62א(ג)
	היתרים או הרשאות	• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
ירושלים			
221700.00	קואורדינטה מערב מזרח - Y		
626975.00	קואורדינטה דרום צפון - X		
		תאור מקום	1.5.2
<u>ירושלים, שכונה: אום טובא</u>			
ירושלים	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
ירושלים	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
אום טובא	שכונה		
-	רחוב		
-	מספר בית		
		גושים וחלקות בתכנית	1.5.5

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
שטח ללא גושים וחלקות				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכנית קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	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

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

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	שרבאתי לובנה	28/1/2013	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	שרבאתי לובנה	28/1/2013	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט

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

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

1.8.1 מניש התכנית ובעל עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מניש התכנית
לא דלונטי	לא דלונטי	0525336944	לא דלונטי	אום טובא	לא דלונטי	לא דלונטי	301174421	אבן סיר סאמי		

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 דלונטי	לא דלונטי		לא דלונטי		לא דלונטי	לא דלונטי		לא דלונטי		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
לא רלוונטי	לא רלוונטי	0525336944	לא רלוונטי	אוס טובא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	301174421	אבו טיר סאמי	לא רלוונטי	בעלים

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

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	
Alfaq-survey@barak.net.il	02-6711443	0504461122	02-6711431	צור באהר	אמאק הנדסה ומדידות	1168	33238536	אבו רג'ב טאהר	מודד מוסמך	• מודד
Misk_2004@zahav.net.il	02-5834912	0545774684	02-5834912	בית חנינה ירושלים	מיסק ליעוציים	79772	080684905	סחר קואסמי	אדריכל	• אדריכל

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
	ל.ר.

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-4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.

2.2.2 שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות הבנייה המאושרות בתכנית 2302 א'.

2.2.3 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.4 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית-דונם	0.954
----------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
	כמאושר בתכנית 2302 א'.					

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - " זכויות והוראות בניה – מצב

מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
1		1	מגורים א'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	954	100%	954
			אזור מגורים 5 מיוחד
100%	954	100%	954

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

הוראות

4.1.2

א. תותר בנייה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. מודגש בזאת

כי תותר גם בניית מעלית בתחום קווי הבניין כאמור.

ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ג. 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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, 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.

(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) הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות

הבניין וטיפול במרחב הציבורי. הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות

הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש.

(5) ראה סעיף 14 "תנאים למתן היתר בנייה", בהוראות תכנית 2302 א'.

(6) תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור ורישום תכנית לצרכי ציבור בתחום תא שטח מס' 1.

(7) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לדרך הגישה לתא השטח נשוא התכנית ולחניה

הנדרשת בשטח, לאישור אגף תושבייה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע הדרך יהיה בהתאם

להסכם הפיתוח שיחתם בין עיריית ירושלים לבין מגישי התכנית, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

(8) תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם מחלקת התברואה בדבר הצבת עגלות אשפה בתוך שטח

תא השטח הכל על חשבון מגישי התכנית לשביעת רצון מחלקת התברואה.

ד. עיצוב אדריכלי :

ראה סעיף 13. "הוראות בנייה", בהוראות תכנית מס' 2302 א'.

ה. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.
2. ראה סעיף 4.1.2 ג (7) לעיל.

ו. עצים לשימור :

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
כל חפירה ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
2. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 1 לעיל.

ז. הוראות בנושא חשמל :

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ח. מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

ט. רשות העתיקות :

על פי חוק העתיקות, התש"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

י. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע :

- במתחמים הבנויים, לפות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
- לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן :
1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבנן במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקוזות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

יא. גריסת פסולת בנייה ופינויה:

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

יב. הערה:

כל יתר הוראות תכנית 2302א' שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/14369 ז', ממשיכות לחול ללא שינוי.

יג. סטייה ניכרת:

1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בתכנית 2302א' הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח ע"פ הקבוע בתכנית 2302א' הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם נטו	מספר יח"ד משתמ תא	תכנית (%) השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מרחות לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מרחות לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי			
בהתאם למאוסר בתכנית 2302/א'.																	
כמוסדון בתשריט																	
															954	1	מגורים א'

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.

7. ביצוע התכנית

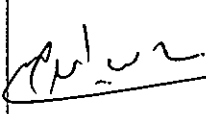
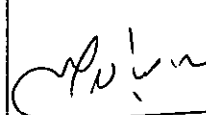
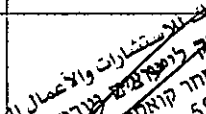
7.1 שלבי ביצוע*

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28/1/2013		ל"ר	301174421	אבו טיר סאמי	מגיש התכנית
28/1/2013		ל"ר	301174421	אבו טיר סאמי	בעלי עניין בקרקע
28/1/2013		79772	080684905	סחר קואסמי	עורך התכנית

شركة للاستشارات والأعمال الهندسية
 مؤسسة ليمكو
 مقر كواسما - عمان 79772
 P.O.Box: 94107 Telefax: 5834912