

קג חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12288

שם תוכנית: שינוי בקווי בנין והגדלת שטח דרך באום 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 החליטה ביום: <u>17.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>אוריאל</u> תאריך משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית</p>	
<p>18.03.07</p> <p>ג' דניקבל תיק מס'</p>	

דברי הסבר לתוכנית 12288**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד ודרך מאושרת. התכנית עינינה שינוי יעוד השטח ממגורים 5 מיוחד למגורים א', שינוי בתווי הדרך המאושרת, תוך הכשרת חריגות מהיתר שנתקבל, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות. במגרש קיים בנין בן קומה אחת מעל קומת חניה שחורג מהיתר שנתקבל. קיים הליך משפטי נגד בעל הנכס. מגיש התכנית הוא הבעל החוקי של הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בקווי בנין והגדלת שטח דרך באום טובה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפרסם
ברשומות

12288

מק/12288 המופקדת.

1118 מ"ר.

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25.02.13

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

- לא רלוונטי

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
קואורדינטה y 626/350
קואורדינטה x 221/660
- 1.5.2 תיאור מקום אום טובה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
נפה ירושלים
יישוב ירושלים
שכונה אום טובה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30794	• לא מוסדר	----	-----	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א2302	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' א2302	4804	23.09.1999
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
ב'5166	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב'5166, הוראות תכנית ב'5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010

30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א, הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022א
-----------	------	---	----------	----------

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	25.02.13	1	ל"ר	1/100	מחייב חלקית	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	2.02.13	1	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	25.02.13	1	ל"ר	1/250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצום תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצום תגברנה ההוראות על התשריטים.

מחייב לענין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה וקווי בנין.

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

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					אום טובה - ירושלים			033709114		אבו טיר נאדר	

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0577416055	אום טובה - ירושלים			033709114		אבו טיר נאדר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abughanamoiffi ce@yahoo.com tgb@012.net.il	02- 6274686	0505- 265973	02-6274686	ת.ד. 38164 - ירושלים		74623	080441975		אבו גנאם מהמד	אדרי
		0506349002		טייבה-המשולש	i.g. הנוסה ומלדות	991	056261837		גיבארה תופיק	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	ל"ר
הגדרת מונח	ל"ר

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

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:
 - א. ממגורים 5 מיוחד למגורים א' ודרך מוצעת.
 - ב. מדרך מאושרת למגורים א'.
 2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - א. חפירת שטח בקומת קרקע לשם יצירת יחיד אחת, סה"כ בבנין 2 יחיד.
 - ב. הקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת 2 יחיד חדשות.
 3. קביעת שטחי הבניה המרביים לבנין מס' 1 ל 271 מ"ר מתוכם 218 מ"ר שטחים עיקריים ו 53 מ"ר שטחי שירות, וקביעתם לבנין מס' 2 ל 449.6 מ"ר מתוכם 249 מ"ר שטחים עיקריים ו 200.6 מ"ר שטחי שירות.
 2. שינוי בקווי בנין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בתכנית 2302 א.
 3. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
 4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 5. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ו/או לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.118 ד.ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בהתאם למאושר בתכנית 2302 א.	470			470	מ"ר	מגורים
	4		---	4	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים א'
	2	דרך מאושרת
	3	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.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	יעוד
	מ"ר	מ"ר			
84%	940		מגורים א'	962	מגורים 5 מיוחד
8.6%	97		דרך מאושרת	156	דרך מאושרת
7.4%	81		דרך מוצעת		
100%	1118		סה"כ	1118	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
4.1.2 הוראות	

א. תנאים להיתר בניה:	
1.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2.	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3.	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.
ב. עיצוב אדריכלי:	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
ג. פסולת בנין:	
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
ד. רשות העתיקות:	
על פי חוק העתיקות, התש"ל"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.	
ה. חניה	
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.	
ו. היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
ז. קולטי שמש על הגג:	
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
ט. סטייה ניכרת:	
1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
2. 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.	
3. קווי 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.	

שם ייעוד: דרכים		4.2
שימושים		4.2.1
דרך - כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל"		א.
הוראות		4.2.2
תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.		א.
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.		ב.
השטח הצבוע בצבע אדום הוא שטח של דרך מוצעת.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)**	אפיקות יח"ד /דונם	מספר יח"ד	מספר אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' בנין	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
											מתחת לקונסרה	מתחת לקונסרה הקובעת	עיקרי	שרות					מעל לקונסרה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	2	6.40	2.12	2	---	271	---	53	218	1	940	1	מגורים א'					
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	6.80	2.12	2	---	449.6	153.6	47	249	2									
											100	467										
											720.6	153.6	4	76.6	4	4.24						

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

* כולל שטחים של החניה התת קרקעית.
 ** מעל גובה זה יותר מעקה תקני בגובה של 1.05 מ' וחדר יציאה לגג תקני.

*** גובה הבינוי לכניסה הקובעת במפלס 0.00.
 **** שטח החניה התת קרקעית לפי תכנית 2302 א' לא כלול ב 8% של שטחי השידור.
 ***** שטחי המרפסות הפתוחות, שטחי חדרי המדרגות יחשבו לפי תכנית 2302 א' כשטחים עיקריים שלא יחשבו במניין אחוזי הבניה.

6. הוראות נוספות**6.1 רישום התכנית:**

א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל.
 ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 חלחול מי נגר:

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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.3 חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

- היתר לתוספות בניה 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:
- 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.
- 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).
- 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.

6.4 תנאים למתן היתר:

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לענין העצים בתחום התכנית.

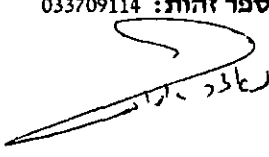
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

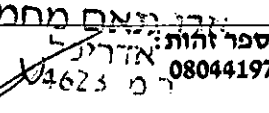
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
I	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: אבו טיר נאדר	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר זהות: 033709114	
			

שם: אבו גנאם מחמד	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר זהות: 080441975	
			

שם: אבו טיר נאדר	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר זהות: 033709114	
