

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0058511

הגדלת אחוזי בניה, אום טובה, ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

בחלקה קיים בניין עפ"י היתר בניה מס' 54475 תיק רישוי מס' 2002/540.

התוכנית מבוססת עפ"י תצ"ר 2013/1338

הבניין הקיים בן 2 קומות מעל קומת חניה מקורה, סה"כ 4 יח"ד.

מוצע:

- הגדלת אחוזי בניה עד 162 %.

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

- הרחבת הדירות בקומה ב'.

- תוספת עוד 2 קומות מעל הקיים, סה"כ 4 קומות.

- תוספת עוד 3 יח"ד, סה"כ 7 יח"ד.

- בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.

- קווי בניין בהתאם למצוין בתשריט.

- חניה עילית בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הגדלת אחוזי בניה, אום טובה, ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0058511

מספר התכנית

0.663 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221956

קואורדינטה Y 626459

1.5.2 תיאור מקום אום טובה, מצפון להר חומה, ומדרום לצור באהר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אום טובה		

שכונה אום טובה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30790	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/5022 א -	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
א/2302 -	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית א/2302.	4802	26	23/09/1999
ב/5166 -	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166, הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 -	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				סחר קואסמי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סחר קואסמי			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	26/11/2014	קואסמי סחר		26/11/2014	מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יחיד, גובה הבנייה, קווי בניין מירבים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/11/2014	קואסמי סחר		26/11/2014		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל"ר	אימן עאבדין	ל"ר		ירושלים	אום טובה		02-5834912	02-6565035	

1.8.2 יזם

תלמן זמין
מונה הדפסה 13

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אימן עאבדין			ירושלים	אום טובה		02-5834912	02-6565035	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אימן עאבדין			ירושלים	אום טובה		02-5834912	02-6565035	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תלמן זמין
הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל"ר	עורך ראשי	סחר קואסמי	79772		ירושלים	א נהאדה		02-5834912	02-6565035	misk2004@bezeqint.net
ל"ר	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	צור בחר		02-6718565	02-6723758	hh3mb@bezeqint.net

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת. מן זמין משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות ויח"ד לבניין מגורים באום טובה

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

2- קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבות ויצירת 3 יח"ד חדשות.

3- קביעת שטחי בניה בהיקף של 1077.20 מ"ר (מתוכם 754.69 מ"ר שטחים עקריים ו 322.51 מ"ר שטחי שירות).

4- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.

5- קביעת תוספת של 3 יח"ד סה"כ 7 יח"ד.

6- הגדלת מסי הקומות וקביעתם ל-4 קומות.

7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

8- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

9- קביעת הוראות בגין הריסת גדרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.663



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י היתר בניה מס' 54475, תיק רישוי מס' 2002/540		7	+3	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י היתר בניה מס' 54475, תיק רישוי מס' 2002/540		754.69	+405.83	348.86	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	663	100
סה"כ	663	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	662.82	100
סה"כ	662.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
חניה	א
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
הריסות ופינויים	ב
הגדרות המסומנות בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
סטיה ניכרת	ג
א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. ה. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
עיצוב אדריכלי	ד
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
פסולת בניין	ה
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
קולטי שמש על הגג	ו
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
תנאים למתן היתרי בניה	ז
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.1	מגורים ב'
	<p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. תנאי להיתר בניה יהיא פיתוח השטח ונטיעת עצים בשטח המגרש לשביעת רצון המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>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 התנאי יתחייב להבטיח את הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הכנת ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p> <p>ה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוף 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 שיידרש.</p> <p>ו. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצורכי רישום.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>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 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בתנאי חיזוק 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>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מונה הדפסה 13</p> <p>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>
י	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"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</p>



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
הדפסה 13

מגורים ב'	4.1
העתיקות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידו שמאלי תכנון זמין מונה הדפסה 13 (3)	צידו-ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 0	מעל הכניסה הקובעת (2) 5	15.2 (1)	10.6	7	38	162	1077.2	0	0	322.51	754.69	663	1	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (4)	אחורי (3)		מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת חדר יציאה לגג עד גובה 17.53 מ' ומעקה תקני בלבד..
- (2) הבניין נבנה בשני אגפים, בכל אגף 4 קומות. בחזית מערבית הבניין נראה ב 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בנסיגה של קומה..
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות .6



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.1 חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עיני מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 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.

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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




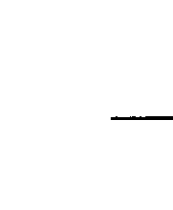
7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: אימן עאבדין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:	חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: אימן עאבדין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:	חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: אימן עאבדין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:	חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: סחר קואסמי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	חתימה:	חתימה:	

شركة الاستشارات والأعمال الهندسية
 تاسك لتيقناتية (عقود) الهندسة المدنية
 اذرة سحر كواسمي
 شارع 19772
 P.O.Box:94107 Teletax:5834912