

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14337

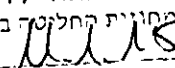
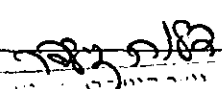
שם תוכנית: הכשרה ותוספת בניה בשכונת אום טובה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>עיריית הפנים לשכת התכנון המחוזית 2.04.2015 נ.ת.ק.ב.ל תיק מס'</p> </div>
--	---

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לחלוקת ביום:  לאשר את התכנון</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> תאריך</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית 14337**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**

מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד.
התכנית עניינה שינוי יעוד השטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, תוך הכשרת חריגות מהיתר ותוספת בנין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
במגרש קיים בנין בן 3 קומות 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

תוספת בניה בשכונת אום טובה.	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
14337	מספר התוכנית			
1086 מ"ר.		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
15.02.15	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית ממורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• ועדה מחוזית				
	לפי סעיף בחוק			
• לא רלוונטי	היתרים או הרשאות			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא 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 625/875
קואורדינטה x 222/350
- 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 יפוסם 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
30799	• לא מוסדר	----	-----	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2302 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' 2302 א'.	4804	23.09.1999
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166, הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	בי/5166
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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	15.02.15	1	ל"ר	1/100	• מחייב חלקית*	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	15.02.15	1	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	15.02.15	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 המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

*מחייב לענין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בנין והריסות.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אבו טיר יוסף	80397853				אום טובה - ירושלים					

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	אבו טיר יוסף	80397853			- אום טובה - ירושלים	0577416055			

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אבו גנאם מחמד	080441975	74623			ת.ד. 38164 - ירושלים	02-6274686	0505-265973	02-6274686	abughanamoffice@yahoo.com
• מודד	מחאמיד מתמוד	023481914	882			צור באהר - ירושלים	02-6718565			Top-hand@israsrv.net.il

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
ל"ר	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**

תוספת בניה והקמת בנין חדש למגורים בשכ' אום טובה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי לבנין מס' 1 כדלהלן: הכשרת בניה בקומת קרקע, א ו-ב' ותוספת קומה רביעית חדשה, קביעת שטחים בהיקף של 659 מ"ר מתוכם 620 מ"ר שטחים עיקריים ו 39 שטחי שירות.
3. קביעת בינוי לבנין מס' 2 כדלהלן: הקמת בנין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 3 יח"ד והפרשת שטח ציבורי בקומת קרקע בהתאם לנספח הבינוי, קביעת שטחים בהיקף של 871 מ"ר כאשר מתוכם 131 מ"ר עבור ההפרשה הציבורית, 44.1 מ"ר שטח עיקרי למגורים ו 299 מ"ר שטחי שירות.
3. קביעת מס' קומות בשני הבניים ל-4 קומות מעל מפלס 0.00.
4. קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
5. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ו/או לשימור.
6. קביעת הוראות בגין בינוי וגדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	1.086 ד.
--------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי 50% זכויות בניה(מגורים 5 מיוחד) לפי תכנית א2302	1061		+518	543	מ"ר	מגורים
	7		3+	4	מס' יח"ד	
	131		---	----	----	ציבורי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			עצים לשימור/להעתקה	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
			1		

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	1086	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.		100%	1086	מגורים 5 מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים+שטח לצורכי ציבור	
4.1.2 הוראות	
א. הוראות בניוי: 1. מספר יח"ד המירבי ב-2 הבנינים יהיה 7. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו. 2. תותר תוספת קומה מעל בנין בן 3 קומות וחפירת שטח בקומת קרקע לשם יצירת 2 יח"ד חדשות. 3. תותר הקמת בנין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 3 יח"ד חדשות ושטח לצורכי ציבור בקומת קרקע. הכל בהתאם לנספח הבינוי.	

ב. תנאים להיתר בניה:
1. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקניימ 1:100, לאישור מהנדס הועדה 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.
4. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.
5. תנאי למתן היתר בניה תיאום השטח הציבורי עם האגף למבנה ציבור.
6. תנאי להיתר בניה יהא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך גישה זמנית בתוואי דרך סטטוטורית עד להתחברות עם כביש סטטוטורע קיים.
ג. עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ד. פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ה. 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.
ו. חניה 1. החניה תהא תת קרקעית כמצויין בנספח הבינוי. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 3. החניה בתחום בנין מס' 2 תשרת את דיירי 2 הבנינים.
ז. 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.
ח. קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח. רישום התכנית:

<p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p>
<p>י. חלחול מי נגר:</p> <p>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).</p>
<p>יא. סטייה ניכרת</p> <p>1. 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.</p> <p>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.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. שלביות הביצוע כמפורט בפרק 7.1, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן בצהוב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<p>יב. הפקעות לצרכי ציבור:</p> <p>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.</p>
<p>יג. תנאים למתן טופס 4:</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת ביצוע השטח הציבורי לשביעות רצון אגף מבני ציבור.</p>
<p>יד. מבנים/ גדר/ חריגות בניה להריסה:</p> <p>הבינוי המסומן בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
<p>טו. עצים בוגרים לנטיעה:</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה נטיעת 4 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
<p>טז. פרוגרמה לשטחי ציבור:</p> <p>א. בתחום בנין 2 בקומת קרקע במפלס 0.00 יוקצה שטח לשימוש ציבורי לגן ילדים או לשימוש קהילתי/לרווחה/ לתרבות בתיאום עם אגף מבני ציבור.</p> <p>ב. השטח לא יקטן מ-131 מ"ר עם חצר צמודה של כ-150 מ"ר.</p> <p>ג. יבוצעו מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן לשטחים ציבוריים בתחום התכנית.</p> <p>ד. הכניסה לשטח הציבורי תהא נפרדת מהבנין, ותובטח נגישות לנכים.</p> <p>ה. השימוש בשטח הנ"ל יהא ציבורי בלבד, ויחול עליו סעיף הפקעה 4.1.2 י"ב.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	מס' בנין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד/זונם	גובה מבנה (מטר)**	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב.	1	1	1086	620	39	---	60.7	4	6.5	14.5	4	---	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	
		2	---	441	75	212	67	3	---	12.84	4	1	---	---	---	---	
סה"כ				1192	126	1530	140.9	7	6.5	---	---	---	---	---	---	---	

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

** מעל גובה זה יותר מעקה תקני בגובה של 1.05 מ' וחדר יציאה לגג תקני.

*** גובה הבינוי לכניסה הקובעת במפלס 0.00.

6. הוראות נוספות

לי"ר

7. ביצוע התוכנית

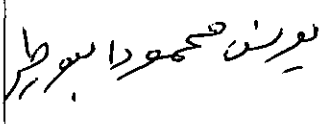
7.1 שלבי ביצוע

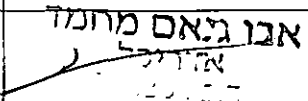
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	בכל בנין הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן טופס 4	השלמת ביצוע השטח הציבורי לשביעת רצון אגף מבני ציבור. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.

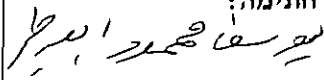
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: אבו טיר יוסף	מגיש התוכנית
מספר זהות: 80397853		תאגיד/שם רשות מקומית:	

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

תאריך:	חתימה:	שם: אבו טיר יוסף	בעל עניין בקרקע
מספר זהות: 80397853		תאגיד:	