

1014273

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

תכנית מס' 101-0061358

תוספת זכויות בנייה בשכונת אום טובא

מחוז ירושלים

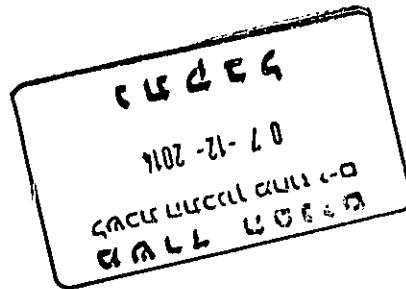
מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית להליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : תוספת זכויות בנייה בשכ' אום טובא

תאור ורקע התכנית המוגשת :

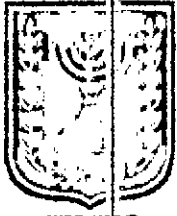
התכנית נמצאת בשכונת אום טובא ירושלים בשטח של 0.869 דונם היעודים ע"פ התכנית המאושרת 2302א הם אזור מגורים 5 מיוחד עם % 50 זכויות בנייה .

מטרת התכנית :

שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.

מצב קיים :

בשטח קיים היתר לשני בניינים ומס' תיק בניין 2010/262 אשר בניתם החלה. תוספת המבוקשת היא לבנין מס' 1 לבנית תוספת שתי קומות חדשות ליצירת 2 יחדי נוספות שה"כ 4 קומות, ותוספת לבנין מס' 2 לבנית תוספת שתי קומות חדשות ליצירת 2 יחדי נוספות שה"כ 3 קומות, הקרקע היא בבעלות של המגיש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בנייה בשכונת אום טובא

מספר התכנית 101-0061358

1.2 שטח התכנית 0.869 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222344 קואורדינאטה X

626329 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אום טובא ירושלים

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 טובא | | 0 |

שכונה אום טובא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30795 | 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 כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 | | | | נירה שובל | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | נירה שובל | | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מחייב חלקית | 1:100 | 1 | 25/11/2014 | נירה שובל | | 24/11/2014 | מחייב לעניין : גובה בינוי, מסי קומות קוו בנין ומסי יח"ד ונסיגות שהינן מחייבות-חתום להפקדה | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1:250 | 1 | 25/11/2014 | נירה שובל | | 04/12/2014 | | לא |

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 |
|----------------|--------------|---------------|----------|---------|------------------|-----|------------|------------|--------------------------------|
| | איאד אבו טיר | - | | ירושלים | אום טובא) (1 | | 02-6718566 | 02-6718566 | top- hand@isras rv.netil |
| | מאהר גראדאת | - | | ירושלים | אום טובא) (2 | | 02-6718566 | 02-6718566 | top- hand@isras rv.netil |



מנהל תכנון ודפוסה 37

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום טובא.

(2) כתובת: אום טובא.

1.8.2 יזם

| שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|---------------|----------|---------|------------------|-----|------------|------------|----------------------------|
| איאד אבו טיר | - | | ירושלים | אום טובא) (1 | | 02-6718566 | 02-6718566 | top- hand@israsrv.netil |
| מאהר גראדאת | - | | ירושלים | אום טובא) (2 | | 02-6718566 | 02-6718566 | top- hand@israsrv.netil |



מנהל תכנון ודפוסה 37

(1) כתובת: אום טובא.

(2) כתובת: אום טובא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|----------------|---------------|----------|---------|--------------|-----|------------|------------|----------------------------|
| בעלים | אברהים אבו טיר | - | | ירושלים | אום טובא (1) | | 02-6718566 | 02-6718566 | top- hand@israsrv.netil |

(1) כתובת: אום טובא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|----------|---------|------------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | נירה שובל | 21667 | - | ירושלים | מורגנטאו הנרי | 2 | 02-5865787 | 02-5865787 | nirshoval@g mail.com |

תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

תוספת זכויות בנייה בשכונת אום טובא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

2 קביעת בינוי עבור תוספת בניה ל-2 בנינים .

3 קביעת שטחי הבניה בהיקף של ל 1127.09 מ"ר (מתוכם 842.30 מ"ר שטחים עיקריים ו- 284.79 מ"ר שירות)

4 שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

5 קביעת תוספת של 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד לבניין מסי 1 וקביעת תוספת של 2 יח"ד סה"כ 3 יח"ד לבניין מסי 2

6 הגדלת מסי הקומות בבניין מס/ 1 לפי נספח הבינוי מ 2 - קומות מעל קומת מרתף ל-4 קומת מעל קומת מרתף: תכנון זמין
ובבנין מס/ 2 לפי נספח הבינוי מ 1 - קומות מעל קומת מרתף ל-3 קומת מעל קומת מרתף .

7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית .

8 קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.869



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאוסר * | מצב מאוסר * | ערך | סוג נתון כמותי |
|--------------------------------------|-------------------|-------|------------------------------|----------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| מאוסר לפי היתר בתיק בנין מס' 10/262. | 7 | | +4 | 3 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| מאוסר לפי היתר בתיק בנין מס' 10/262. | 842.3 | | +480.33 | 361.97 | 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 37

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כמופים |
|--------------|-----------|----------------|
| קו בנין עילי | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-----|--------|
| אזור מגורים 5 מיוחד | 869 | 100 |
| סה"כ | 869 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 869.31 | 100 |
| סה"כ | 869.31 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים מגורים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת 2 קומות מעל בנין מס' 1 וכן מעל בנין מס' 2. ובלבד מס' הקומות בכל בנין לא יעלה על 4 קומות בכל חתך מעל הקרקע, 2. תובטח גישה נגישה להולכי רגל אל שטח בנין מס' 2.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. מס' מקומות החניה ייקבע ע"פ התקן התקף לעת היתר בניה. 2. מתוך סך מקומות החניה הדרושים, 3 מקומות חניה יהיו בקומת המרתף של בנין מס' 1. מובהר כי מקומות החניה בתכנית ישמשו עבור דיירי 2 הבנינים.</p> |
| ג | <p>היטל השבחה</p> <p>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.</p> |
| ד | <p>חלוקה / או רישום</p> <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. 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> |
| ה | <p>סטיה ניכרת</p> <p>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 וכן צמצום השטח בין הבנינים יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. מס' הקומות כמפורט בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> |
| ו | <p>עיצוב אדריכלי</p> |



| 4.1 | מגורים ב' |
|-----|---|
| | <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> |
| ז | <p>פסולת בניין</p> <p>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.</p> |
| ח | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| ט | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 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 הני"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 סלולוריים), 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. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח בדרך זמנית בתואי הדרך הסטטוטורית לאישור אגף תושבייה. 6. היזם יחוייב בנטיעת 8 עצים בוגרים בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי למתן היתר. 7. תנאי לטופס 4 הסדרת המדרכה בחזית הדרומית.</p> |
| י | <p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"יח: 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.</p> |
| יא | <p>ניהול 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> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לזונם | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | |
|--|--------------------|-----------------------------------|--|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------|----------------------|--------|--------------------|---------|------|---|------------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | ש"ב | ש"ח | ש"ב | ש"ח | | | | | |
| צידו - צידו - שמאלו תכנון זמין מונה הדפסה 37 (4) | צידו - ימני (4) | מתחת לכניסה הקובעת (3) 1 | מעל הכניסה הקובעת (2) 4 | (1) 12 | 5 | 7 | 33 | 130 | 1127.09 | 163.41 | 118.78 | 121.38 | 723.52 | 869 | 1 | מגורים בי' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

| מספר מבנים מרבי בתא שטח | קו בנין (מטר) | | תאי שטח | יעוד |
|-------------------------|---------------|-----------|---------|-----------|
| | קדמי (4) | אחורי (4) | | |
| 2 | | | 1 | מגורים ב' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב 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 הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו כולל שטחים למרחבים מוגנים. ומוחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערה: הערך מתייחס לבנין מסי 1 עפ"י נספח הבנוי.
הגובה המותר עבור בנין מסי 2 עפ"י נספח הבנוי הוא 5.22+.
תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תיקני עד גובה 14.55 לבנין מסי 1 ועד גובה 7.77 לבנין מסי 2.

- (2) עבור בנין מסי 1 כמסומן בנספח הבנוי.
מסי הקומות עבור בנין מסי 2 יהא 3..
(3) לבנין מסי 1 בלבד..
(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

| 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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

8. חתימות

| | | | | |
|--|--|----------------|--|-----------------|
|  תכנון זמין מונה הדפסה 37 | תאריך: 13-12-2014 חתימה: <i>[Signature]</i> | סוג: | שם: איאד אבו טיר שם ומספר תאגיד: - | מגיש התכנית |
| | תאריך: 13/12 חתימה: <i>[Signature]</i> | סוג: | שם: מאהר גראדאת שם ומספר תאגיד: - | מגיש התכנית |
|  תכנון זמין מונה הדפסה 37 | תאריך: 13-12-2014 חתימה: <i>[Signature]</i> | סוג: | שם: איאד אבו טיר שם ומספר תאגיד: - | יזם |
| | תאריך: 13/12/2014 חתימה: <i>[Signature]</i> | סוג: | שם: מאהר גראדאת שם ומספר תאגיד: - | יזם |
|  תכנון זמין מונה הדפסה 37 | תאריך: 13-12-2014 חתימה: <i>[Signature]</i> | סוג: בעלים | שם: אברהים אבו טיר שם ומספר תאגיד: 0- | בעל עניין בקרקע |
| | תאריך: <i>[Signature]</i> חתימה: | סוג: עורך ראשי | שם: נירה שובל שם ומספר תאגיד: - | עורך התכנית |

