

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0180562

שינוי קווי בניין, אום טובא

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית יג' 101-0180562
 אישור תכנית מס' 101-0180562
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 15117014701
 ביום 11.11.15
 מנהל העיר יו"ר הוועדה

דברי הסבר לתכנית

החלקה קימת בתחום תכנית מס' 2302 / א' אזור מגורים 5 מיוחד אום טובא.
מוצע:
- שינוי קווי בניין.
- בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קווי בניין, אום טובא

מספר התכנית 101-0180562

1.2 שטח התכנית 0.51 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 מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 4

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221625 קואורדינאטה X

626825 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	1	

שכונה אום טובא

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 כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/09/1999	26	4802	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית 2302/א' וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2302/א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	א /2302
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סחר קואסמי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סחר קואסמי			תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	14/07/2014	סחר קואסמי	וועדה מקומית	14/07/2014	סקר ונספח עצים	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	14/07/2014	סחר קואסמי	וועדה מקומית	30/12/2014	תשריט מצב מאושר	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 הדריסה 11

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	טהא אבו טיר			ירושלים	אום טובא		02-5834912	02-6565035	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	טהא אבו טיר			ירושלים	אום טובא		02-5834912	02-6565035	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סחר קואסמי	79772	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	בית צפפה		02-5834912	02-6565035	Misk2004@b fezeqint.net
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	צור בחר		02-6718565	02-6723758	tophand@zah av.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרת.

ב. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

ג. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.51

שטח התכנית בדונם



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

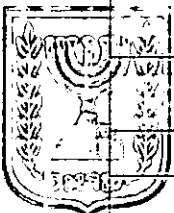
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תכנון זמין
הדפסה 11

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
קו בנין תחתי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
הדפסה 11

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	510	100
סה"כ	510	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	510.31	100
סה"כ	510.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	כל יתר הוראות תכנית 2302 א שלא שונו במפורט בתכנית 180562 זו, ממשיכות לחול. גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדרות המסומנים בתשריט בצבע בצהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ב	קווי בנין תותר בניה בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדו בצבע אדום לבניה עילית, ובשני קוים ונקודה בקו בצבע אדום לבנייה תת קרקעית.
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. ראה סעיף 14 בתוכנית 2302 א.</p> <p>ב. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>עמדת 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 הדיר, גיטון וניטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</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 היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>ו. ראה סעיפים 4.1.2 ב' (הריסה) ו 4.1.2 ה' (שמירה על עצים בוגרים).</p> <p>ח. הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי, ביצוע השתילות החלופיות.</p> <p>י. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה ראשון בפרויקט יהיה נטיעת עצים, על פי תכניות מאושרות במחלקת</p>

4.1	מגורים א'
	גננות ועל פי גודל הפיצוי הנופי.
ה	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בסקר העצים (נספח מס' 1) המצורף לתוכנית בצבע כתום מיועדים להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>2. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפולים בעצים לפני ההעתקה ולאחריה כולל נטיעת עצים חלופיים אם ידרש, ייקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>3. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>4. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



ת.נ.ז.מ.
מ.נ.ה.ד.פ.ס.ה. 11

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								צידי- שמאל	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
(2)			(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	מגורים א'	



ת.נ.ז.מ.
מ.נ.ה.ד.פ.ס.ה. 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי			
(2)	(2)	1	1	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בתכנית 2302/א'.

(2) בהתאם למפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	עייף חוק העתיקות, התשלי"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מהרשות העתיקות.

6.2	ניהול מי נגר
	לפחות 25% משטח תא שטח 1 ישאר טבעי, או שהכיסוי בו ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.

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

6.4	חומרי הפירה ומילוי
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.5	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	הכניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מגיש התכנית	שם: טהה אבו טיר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: טהה אבו טיר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:

עורך התכנית	שם: סחר קואסמי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה:

مسك للاستشارات والأعمال الهندسية
ميسك للتصميم والهندسة
ع.ق. 94107 - هاتف: 5834912
فكس: 5834912
P.O.Box: 94107 - Telefax: 5834912



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11