

15293

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0159558

הרחבת שלושה מבנים ותוספת יח"ד, אום טובא ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים
31-10-2017
21.2.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
17/01/2016

להפקיד את התכנית

14/11/2016
תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.5.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון

דברי הסבר לתכנית

במגרש בו חלה התכנית נמצאים 3 בניינים בבעלות משפחה אחת.

בנין A:

בנין קיים לפני שנת 1967, כנראה שחלק מהבנין נבנה לאחר שנת 1967.

בחזית הבנין נמצא מסגד, הבקשה כוללת תוספות לבניין הקיים, מוצעת קומה נוספת ובה יח"ד אחת.

בנין B:

בהיתר שניתן לבנין אושרו שתי קומות, קומת שרות וקומה שניה בה 2 יחידות דיור.

בפועל הוספה קומת חניה מתחת לבנין, קומת החניה ע"פ ההיתר הפכה לדירה ובשתי הדירות הקיימות ע"פ

ההיתר נעשו הרחבות.

מבקשים הכשרה לתוספות אלו ומוצעת בתכנית עוד 2.5 קומות הכוללות הרחבה לשתי הדירות הקיימות ועוד 2

יח"ד, שה"כ תוספת 3 יח"ד.

בנין C:

בהיתר שניתן לבנין אושרו שתי קומות שרות וקומה שניה בה 2 יחידות דיור.

בפועל בוצעה הרחבה לאחת הדירות מבקשים הכשרה לתוספת זו ומוצעת קומה נוספת בת 3 דירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת שלושה מבנים ותוספת יח"ד, אום טובא ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0159558

1.2 שטח התכנית 2.739 דונם

1.4 סיווג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
222099		קואורדינאטה X	
626604		קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			
שכונה			

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30791	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

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

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נירה אורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה אורן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי מחייב לענין קווי בנין, גובה בנין, מס' קומות, מס' יח"ד	25/09/2016	נירה אורן	25/09/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	04/05/2016	נירה אורן	04/05/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	טאהה אבוטיר			ירושלים	אום טובא)		054-4549093		huss.abut93@gmail.com
	פרטי	מחמד אבוטיר			ירושלים	אום טובא)		050-8110633		huss.abut93@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תא דואר 72437 אין רחובות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טאהה אבוטיר			ירושלים	אום טובא)		054-4549093		huss.abut93@gmail.com
פרטי	מחמד אבוטיר			ירושלים	אום טובא)		050-8110633		huss.abut93@gmail.com

(1) כתובת: תא דואר 72437 אין רחובות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	טאהה אבוטיר			ירושלים	אום טובא (1)		054-4549093		huss.abut93@gmail.com
בעלים	מחמד אבוטיר			ירושלים	אום טובא (2)		050-8110633		huss.abut93@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 72437 אין רחובות.

(2) כתובת: תא דואר 72437 אין רחובות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נירה אורן	32486		ירושלים	בן יהודה	1	077-2015342	077-2015341	ontect@gmail.com
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	(1)		02-6723758	02-6723758	hh3mb@bezeqint.net

(1) כתובת: צור באהר ירושלים ת.ד 4444 אום אלפחם.

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

תוספות בניה לשלושה בניינים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד ממגורים 5 מיוחד, דרך ומעבר ציבורי להולכי רגל למגורים א' דרך מאושרת ושביל.

ב. קביעת הוראות בינוי לתוספות בניה במבנה כמפורט להלן:

בנין A: הרחבת יח"ד במפלס +0.00

קומה חדשה מפלס +3.20, יח"ד חדשה, תוספת למסגד קיים במפלס +0.00.

בנין B: קביעת בינוי לתוספות קומה מתחת לבנין במפלס -5.60 לשם בנית חניה, תוספת יח"ד 1 במפלס

-3.00, הרחבת יח"ד 2 ו-3 במפלס +0.00, קומה חדשה מפלס +3.20 להרחבת דירות 2 ו-3,

קומה חדשה מפלס +6.40 שתי דירות חדשות 5 ו-6,

בנין C: קיימות 2 יח"ד, הרחבת יח"ד במפלס +0.00, תוספת קומה חדשה, מפלס +3.00, 3 יח"ד חדשות.

ג. קביעת קווי בניין לתוספות הבניה, כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-2230 מ"ר שטחים עיקריים ו 345 מ"ר שטחי שרות.

ה. תוספת 7 יח"ד, ובסה"כ 13 יח"ד.

ו. קביעת בינוי בגובה 2 קומות בבנין A

קביעת בינוי בגובה 4 קומות בבנין B

קביעת בינוי בגובה 3 קומות בבנין C

ז. קביעת השימושים בשטח למגורים.

ח. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

ט. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

י. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס.

יא. קביעת הוראות להפקעה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.739	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) להמצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+7
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,370	+860
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
		13	
		2,230	

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

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים א'	1
להריסה	שביל	3
מבנה להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	127.23	4.65
מגורים 5 מיוחד	2,574.98	94
שצ"פ	37.06	1.35
סה"כ	2,739.27	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	127.23	4.64
מגורים א'	2,574.98	94
שביל	37.06	1.35

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	2,739.27	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר	מבנה להריסה
	15.60	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.</p> <p>2. לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולים על 1.5 מטרים.</p>
ג	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ד	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מיקום החניה כמצויין בנספח בנוי מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ה	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר תיאום עם אגף תברואה - התקנת 2 עגלות אשפה 1000 ליטר בשטח המגרש.</p> <p>6. תנאי למתן היתר יהי תאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה - חדר המדרגות יבנה ע"פ חוק התכנון והבניה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה אישור אגף שפ"ע- אין עצים לעקירה, העצים שיועתקו ימוקמו בגבולות המגרש ו/או בסמוך לווכל זאת ע"י היום, בזמן היתר הבניה יוציא היום רשיונות עקירה והעתקה כחוק ויצגי ערבות לקליטת העצים המועתקים ולשימור העצים בתחומי המגרש.</p>
ו	ניהול מי נגר
	יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות

4.1	מגורים א'
	גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקעבתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל גינון ונטיעות
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי תוואי השבילים ורוחבם יהיה כמצוין בתשריט.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.

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

יעד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שירות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידני-ימני	צידני-שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים א'	1	A	2574.5	665	0	665	14.31	3	6.4 (1)	2	0	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	מגורים א'	1	B	2574.5	862	110	1027	10.97	5	12.6 (1)	4	1	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	מגורים א'	1	C	2574.5	703	180	883	17.74	5	9.2 (1)	3	0	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	מגורים א' >סך הכל<	1		2574.5	2230	290	2575	43.02	13						

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(2)	A	1	מגורים א'	מגורים א'
(2)	B	1	מגורים א'	מגורים א'
(2)	C	1	מגורים א'	מגורים א'
		1	<סך הכל>	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

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

בבנין A מבנה דת קיים - מסגד בשטח של 77 מ"ר וקווי הבנין בו 0

סה"כ אחוזי הבניה בשלושת הבניינים 94.01%

סה"כ אחוזי התכסית בשלושת הבניינים 43.02

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(2) בהתאם למצויין בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	שמירה על עצים בוגרים
אין עצים לעקירה, העצים שיועתקו ימוקמו בגבולות המגרש ו/או בסמוך לו וכל זאת ע"ח היזם ובהתאם לחוות הדעת של שפייע.	
6.2	סטיה ניכרת
<p>1. מספר הקומות וגובה הבניינים המירבי כמצוין בסעיף 5 שלעיל הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. במידה ויוצע חדר מחוזק, לא תותר תוספת מרחב מוגן דירתי. סעיף זה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
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.	
6.4	הריסות ופינויים
<p>1. חלק המבנה/הגדר/המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
6.5	היטל השבחה
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
מספר שלב	תאור שלב
1	הבניה של כל בנין תבצע בנפרד. כל מבנה יבוצע כל מבנה יבוצע בהינף אחד.
	בהינף אחד.
7.2	מימוש התכנית
זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה	

8. חתימות

תאריך: חתימה:	סוג:	שם: טאהה אבוטיר שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג:	שם: מחמד אבוטיר שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג:	שם: טאהה אבוטיר שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: חתימה:	סוג:	שם: מחמד אבוטיר שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: טאהה אבוטיר שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: מחמד אבוטיר שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: נירה אורן שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית