

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 11920**

**שם תוכנית: הכשרה ו תוספת בניה באום ליסון**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

החלקה קיימת בתחום תכנית 2683 א מיגורים 6 .

בחלקה קיים עבירת בניה מס' 5260-2004 .

בית למגורים מצב מאושר קומה ו חצי למגורים מעל קומת מרתף חלקית עפ"י היתר בניה מס' 44946 .

**מוצע :**

- להכשיר עבירת הבניה ושינוי יעוד קומת הקרקע למגורים סה"כ בניין של 3 קומות למגורים .

- הגדלת מס' יח"ד ל 6 יח"ד.

- שינוי חלק מהמגרש ממגורים לדרך.

- חניה עילית בהתאם לאישור מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים .

- מילוי השטח בחלק הצפוני של הבניין במפלס קומת ה- 0.00 .

- קווי בניין המוצעים יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים

- הבניין בקו אפס יסומן להריסה.

- הגדלת אחוזי בניה עד ל 95% .

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

	<b>שם התוכנית</b>	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>
הכשרת ותוספת בניה באום ליסון		
11920	<b>מספר התוכנית</b>	
891 מ"ר		<b>1.2 שטח התוכנית</b>
● מתן תוקף	<b>שלב</b>	<b>1.3 מהדורות</b>
1	<b>מספר מהדורה בשלב</b>	
14-02-2011	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>	
● תוכנית מתאר מקומית	<b>סוג התוכנית</b>	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
● ללא איחוד וחלוקה.	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	
כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	
לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	
● ועדה מחוזית	<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>	
● תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>היתרים או הרשאות</b>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223425  
קואורדינטה Y 627050

1.5.2 תיאור מקום אום ליסון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית  
אום ליסון. ל"ר. ל"ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30795	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	[1]	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2683 א	• שינוי	תכנית זו 11920 משנה את יעוד בתכנית 2683 א וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683 א (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4391	15/03/1996
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 5022 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5022 ממשיכות לחול.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן תשנ"ו שנה לועזית: 22.03.96
5166 ב	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 5166 ב/ בתכנית מס' 5166 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5166 ב/ ממשיכות לחול.	6052	21.01.2010

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	14-02-2011	ל"ר	12	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	14-02-2011	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	14-02-2011	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקיית*	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה, גובה, קווי בניין.

## 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
בעל עניין בקרקע	נאר נימר	081099194	081099194	לי"ר	לי"ר	ירושלים אם ליסון	026712735	לי"ר	לי"ר	nmader@hotmail.com

### 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
יזם התכנית	נאר נימר	081099194	081099194	לי"ר	לי"ר	ירושלים אם ליסון	026712735	לי"ר	לי"ר	nmader@hotmail.com

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	נאר נימר	081099194	081099194	לי"ר	לי"ר	ירושלים אם ליסון	026712735	לי"ר	לי"ר	

### 1.8.4 עורך התכנית 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
אדריכל	סחר קואסמי	080684905	79772			בית חנינה ירושלים	5834912	0545774684	5834912	Misk2004@zahav.net.il
מורד	מחמוד מחאמיד	023481914	882			י"ם צור באזור	6723758	0505351125	6723758	hh3mb@bezeqint.net

**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

הכשרת בניין קיים ותוספת קומה באום ליסון.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד ממגורים 6 למגורים א' ודרך.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת שלבי ביצוע.
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 קומה ל-3 קומות.
- קביעת גובה מרבי ל 13.52 מטר.
- קביעת שטחי הבניה המירביים לסה"כ הבניין ל- 810.02 מ"ר מתוכם 780.02 מ"ר שטח עיקרי ו 30 מ"ר שטח שירות.
- קביעת הוראות בגין חניה עילית.
- הגדלת מס' יח"ד מ-3 ל-6 יח"ד.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ שטח התוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	דונם 0.891					
	מתארי	מפורט				
37.5 % עפ"י תכנית מס' 2683 א'		780.02	+446.02	334.00	מ"ר	מגורים
		6	+3	3	מס' יח"ד	

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		מבנה להריסה		תאי שטח	יעוד
				1	מגורים א'
				100	דרך מוצעת

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	מ"ר	יעוד
95	849	891	מגורים 6
5	42		דרך מוצעת
<b>100%</b>	<b>891</b>	<b>891</b>	<b>סה"כ</b>

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש. מאותו גוון סיתות וכיחול של הבניין הקיים הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ב.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. גינון, נטיעות, ופרטי בנייה.</p> <p>3. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידות. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקין.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעלי הזכויות בנכס יעתיקו במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור תכנית חניה.</p>
ג.	<p>העתקת מתקנים משותפים</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד' ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רוחבן והרחבדן יהיו כמצוין בתשריט
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת
ג.	תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה מסר	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שדות			
אחוזי			0		13.52	6	29%	95	810.02	0.00	0.00	30.00	780.02	1	מגורים א'
	כמצוין בתשריט												849		

הערות לטבלה:

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

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 חניה**

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בעת הוצאת היתר בניה". (למחוק את כל ההוראה שמופיעה כעת.)

**6.3 סטיה ניכרת**

כל [תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה / אחוזי בניה מיריבים] מעבר למוצע בתוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19/2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

**6.4 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.5 קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.6 הריסת מבנים, גדרות**

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.  
 ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.  
 ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ע"י וע"ח מגיש התכנית.

**6.7 תכנית לצרכי רישום**

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.  
 תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת תכנית לצרכי רישום והגשתה למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.  
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

**6.8 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין 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.

**6.9 חיזוק מבנים – תמ"א 38**

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

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.
3.	על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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).
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 לייעודו החדש של המבנה..

**6.10 החדרת מי נגר**

החדרת מי נגר עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 34 ב'4 בתחום המגרש היקף התכסית הפוניה לא יפחת מ- 25% . זאת לאחר בחינת הועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן סמוך אינה ישומה .

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד ולא תותתר בניה בשלבים.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: נזאר נמר	חתימה:	תאריך: 14/02/2011
	תאגיד:		מספר תאגיד: 081099194

עורך התוכנית	שם: סחר קואסמי	חתימה:	תאריך: 14/02/2011
	תאגיד:	חתימה: <i>Handwritten signature</i>	מספר תאגיד: 080684905
מוסק ליילינג ועבודות הנדסה אדר, סחר קואסמי, רשיון 9772 Box: 94107 Teletax: 5834912			

יזם בפועל	שם: נזאר נמר	חתימה:	תאריך: 14/02/2011
	תאגיד:		מספר תאגיד: 081099194

בעל עניין בקרקע	שם: נזאר נמר	חתימה:	תאריך: 14/02/2011
	תאגיד:		מספר תאגיד: 081099194