

18/11/06

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13870

שם תוכנית: תוספת קומות ויח"ד, אום ליסון

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>                  הוועדה המקומית החליטה ביום:  <u>18.11.06</u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>אילן בלתי זמין</u>                  יו"ר הוועדה המחוזית      נאמן</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

חלקה קיימת בתחום תכנית מס' 2683 א' מגורים 6.  
 בחלקה קיים בניין בן 2 קומות בניגוד להיתר בניה מס' 48667.  
 ההיתר כולל קומה וחצי מעל קומת מרתף חלקית.  
 נבנה בפועל 2 קומות, קומת קרקע סגורה ומיועדת למגורים בעתיד, וקומה ראשונה בסטייה מהיתר.

**מוצע**

- \* שינוי קומת המרתף החלקית לקומת קרקע למגורים.
- \* פתיחת קומת הקרקע לשימוש למגורים.
- \* השלמת הבינוי בחלק המזרחי בקומה שניה.
- \* תוספת קומה חדשה.
- \* הכשרת עבירת בניה.
- \* שינוי יעוד של קומת קרקע למגורים.
- \* הגדלת אחוזי בניה עד 117% מגורים ב'.
- \* תוספת 6 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד למגורים.
- \* חניה עילית בשטח המגרש, בהתאם לנספח הבינוי.
- \* קוו בניין בהתאם לקיים בתשריט.
- \* מגיש התכנית הינו בעל הזכויות במגרש.

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

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת קומות ויח"ד, אום ליסון
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	13870
1.2	שטח התוכנית	1056 מ"ר
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן תוקף</li> </ul>
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> </ul>
	סוג התוכנית	1
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מספר מהדורה בשלב</li> </ul>
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תאריך עדכון המהדורה</li> </ul>
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 27-05-2012</li> </ul>
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> <li>• לא</li> <li>• ועדה מתוזזת</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	223400
		קואורדינטה Y	627425
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	נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	אום ליסון
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31231	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	לי"ר	לי"ר

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
2683 / א'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 2683 א' ממשיכות לחול.	4391	15/3/1996
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 5022 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5022 ממשיכות לחול.	4393	22/3/1996
5166 / ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010

## 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	27-05-2012	ל"ר	12	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	25-04-2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	27-05-2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקיית	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתוכנית המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. 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											
גוש/ חלקה(ים) לי"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים, אום ליסון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	035874908	מוחמד עוויסאת	בעל עניין בקרקע

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
	מוחמד עוויסאת	035874908	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים, אום ליסון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

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 בקרקע
	מוחמד עוויסאת	035874908	035874908	לי"ר	לי"ר	ירושלים, אום ליסון	לי"ר	לי"ר	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	עורך ראשי מוודד
	סחר קואסמי	080684905	79772	לי"ר	לי"ר	בית חנינה ירושלים	5834912	0545774684	5834912	Misk2004@zahav.net.il	
	מוודד	023481914	882			צור באחר	6723785			lolphand@zahav.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
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**

תוספת קומות ויחיד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 קומות ל-4 קומות.
- קביעת גובה מירבי ל-15.86 מטר.
- הגדלת שטחי הבנייה המירביים מ-451.29 מ"ר ל-1231.53 מ"ר מתוכם 1152.49 מ"ר שטח עיקרי ו-79.04 מ"ר שטח שירות.
- הגדלת מס' יחיד מ-2 יחיד ל-8 יחיד.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	1.056 זונם					
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר לפי תבע 2683 א'		1152.49	+756.49	396.00	מ"ר	מגורים
		8	+6	2	מס' יחיד	

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
דו"ס	דו"ס		
	1	1	מגורים ב'

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	אחוזים	מ"ר
100	1056	100	1056
100%	1056	100%	1056

↓

אחוזים	יעוד	מגורים ב'	סה"כ
100		6	
100%		6	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<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>
ב.	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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>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.</p>
ג.	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ד.	<p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>ד. ביצוע דרך זמנית בתוואי דרך סטטוטורית ע"י ועל חשבון הזמים.</p>
ה.	<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>
ו.	<p>חיזוק מבנים – תמ"א 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן</p>

<p>ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני 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).</p> <p>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.</p>		
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>ז.</p>
<p>א. 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>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>תצ"ר</p>	<p>ח.</p>
<p>יותר 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: חפץ וחלוקים).</p>	<p>חלחול מי נגר- תמ"א 34</p>	<p>ט.</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.</p> <p>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.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	<p>סטיה ניכרת</p>	<p>י.</p>
<p>הגדרות המסומנות בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	<p>גדר להריסה</p>	<p>יא.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		** גובה מבנה (מטר)	צמירות יח"ד לזונם	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צנדי- שמאלי	צנדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
			0	4	15.86	6	8	26	117	1231.53	0.00	79.04	1056	1	מגורים ב'
											0.00	1152.49			

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- \* השטח עבור חדרים מחוזקים יהיו כלולים בשטח הכולל.
- \*\* תותר תוספת קומה טכנית עבור חדר מדרגות ומעלית בלבד כמפורט בנספח הבינוי.

27/5/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 12

**6. הוראות נוספות**

לי"ר

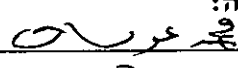
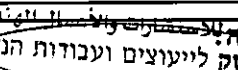
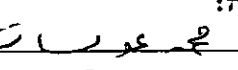

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: מוחמד עוויסאת שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 27-05-2012 מספר ת.ז.: 035874908
עורך התוכנית	שם: סחר קואסמי שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 27-05-2012 מספר ת.ז.: 080684905
יזם בפועל	שם: מוחמד עוויסאת שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 27-05-2012 מספר ת.ז.: 035874908
בעל עניין בקרקע	שם: מוחמד עוויסאת שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 27-05-2012 מספר ת.ז.: 035874908