

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון והמחוזיות
תאריך 7

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9103 א' **קבל**

שם תוכנית: תוספת יח"ד, קומות ואחוזי בנייה בבניין מגורים באום ליסון

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית התליטה ביום: <u>20.6.04</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p>תאריך <u>11.7.04</u> יו"ר הוועדה המחוזית <u>אריאל</u></p>	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; transform: rotate(-2deg);"> <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום <u>19.7.04</u> מנהלת מינהל התכנון מנהלת מינהל התכנון</p> </div>
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

החלקה קימת בתחום תכנית 2683 א מיגורים 6 מיוחד שאחוזי הבניה הם 37.50% שטח עיקרי ו 8% מהשטח העיקרי שטחי שירות.
 בית למגורים מצב מאושר 2 קומות למגורים כולל 4 יח"ד 3 לפי היתר מס' 48437 ו עוד יח"ד בניגוד מהיתר.
 מוצע להכשיר עבירת הבניה של 1 יח"ד ו הוספת 3 יח"ד חדשות לסה"כ 7 יח"ד 4 יח"ד במוצע ו 3 יח"ד מאושרות.
 ו הגדלת אחוזי בניה עד מגורים ב' (120%) כוללים, הגדלה במס' הקומות עד 4 קומות מעל קומת המרתף, תוספת עוד 4 יח"ד חדשות, כדומה בנספח ו תשריט, קוו בניין בהתאם לקיים בתשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד, קומות ואחוזי בנייה בבניין מגורים
באום ליסון

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

9103א

מספר התוכנית

948 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

26/5/2012

תאריך עדכון המהדורה

● תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

● ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

● ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

● תוכנית שמכוחה ניתן להוציא

היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223230
קואורדינטה Y 627435

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.
אום ליסון.
ל"ר.**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
שטח ללא גושים וחלקות				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2683 א'	• שינוי	תכנית זו 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 בהוראות תכנית מס' 5022 הוראות תכנית 5022 תכולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן תשנ"ו שנה לועזית: 22.03.96
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה משנה בהוראות תכנית מס' ב/5166 הוראות תכנית ב/5166 תכולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו טבת ה'תש"ע שנה לועזית: 21.1.2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התש"ט שנה לועזית: 16.7.59

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	26/5/2012	ל"ר	14	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	26/5/2012	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	26/5/2012	1	ל"ר	1:100	• מחייב לעניין מס' קומות, מס' יחידות דיוך • אחוזי בנייה מירביים • קווי בנין • גובה הבניין	נספח בנין

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (לי"ר)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	0505360339	026718565	ירושלים אם ליסון	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	40981979	אבו סרחאן רבחי	אבו סרחאן רבחי	בעל עניין בקרקע

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	0505360339	026718565	ירושלים אם ליסון	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	40981979	אבו סרחאן רבחי	אבו סרחאן רבחי	יזם התכנית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
לי"ר	0505360339	026718565	ירושלים אם ליסון	ירושלים אם ליסון	לי"ר	רשות מקומית	40981979	אבו סרחאן רבחי	אבו סרחאן רבחי	בעל עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
Misk2004@zahav.net.il	5834912	0545774684	5834912	בית חנינה ירושלים	לי"ר	מיסק ליעוציים	080684905	סחר קוארסמי	סחר קוארסמי	אדריכל
hh3mb@bezeqint.net	6723758	0505351125	6723758	יס, צור באהר	לי"ר	טופ האנד	023481914	מוחמד מחאמיד	מוחמד מחאמיד	מו"ד

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**

הוספת שתי קומות לבניין לשם הוספת שלוש יחיד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי במערך יעודי הקרקע מאיזור מגורים 6 לאיזור מגורים ב'.
 - א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע/ מפלס (00.00) וקומה ראשונה מפלס (+3.00), לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי להשלמת קומה ראשונה במפלס (+3.00), לשם תוספת 1 יחיד חדשה, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת שלוש יחיד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.
 - הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 3 יחידות דיור ל 7 יחידות דיור.
 - הגדלת מספר קומות מ- 2 קומות ל- 4 קומות מעל קומת המרתף.
 - קביעת השימושים בשטח למגורים.
 - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 - הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1061.96 מ"ר (מתוכם 944.04 מ"ר שטחים עיקריים ו- 117.92 מ"ר שטחי שירות).
 - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
 - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.948

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בהיתר מס' 48437		944.04	+599.57	344.47	מ"ר	מגורים
		7	+4	3	מס' יח"ד	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בנייה – גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ב'
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב.	הוראות פיתוח תנאים למתן היתר בניה בשטח: 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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 בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. גינון, נטיעות, ופרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 7 יח"ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל

<p>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>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p>		
<p>4. סטייה ניכרת</p>		
<p>כל [תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה / שטחי בניה] מעבר למוצע בתוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p>		
<p>5. פיקוד העורף</p>		
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>		
<p>6. חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החנייה תהיה כולה עילית כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית מפורטת של דרך גישה למגרש, רמפה גישה לחניה לאישור אגף תוש"ה.</p> <p>ביצוע דרך גישה למגרש ע"י ו על חשבון מגיש בקשה להיתר בניה.</p>		
<p>7. קולטי שמש על הגג</p>		
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>		
<p>8. נטיעת עצים</p> <p>יינטעו עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש כתנאי לטופס אכלוס ובתיאום עם מחלקת שפ"ע.</p>		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזור	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד' מספר	תכנית (משטח %)	אחוזי בניה כוללי (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי							מתחת לקובעת	מתחת לקובעת	שטח	קובעת			
			1	כמומון	7	27%	112	1061.96	42.32	0.00	75.60	944.04	948	1	מגורים ב'
	כמוצין בתשריט			בנספח הבינוי											

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.
 *קומה 4 הינה קומה חלקית כפי שמופיע בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

ייתורו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.3 חיזוק מבנים – תמ"א 38:

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:

1. 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.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א (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).
3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.4 חומרי בנייה

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6.5 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.6 הוראות בנושא עתיקות

אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.


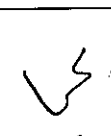
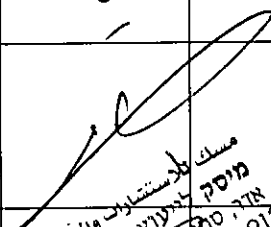
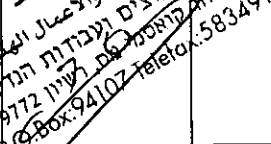
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים	הוצאת היתר בניה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26/5/2012		לי"ר	40981979	רבחי אבו סרחאן	מגיש התוכנית
26/5/2012		לי"ר	40981979	רבחי אבו סרחאן	יום בפועל
26/5/2012		לי"ר	080643034	אברהים אבו סרחאן	בעלי עניין בקרקע
26/5/2012		79772	080684905	סחר קואסמי	עורך התכנית