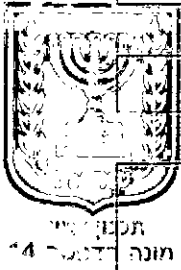


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0054890

תוספת 2 קומות ו 4 יח"ד על בניין קיים, אום ליסון



משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 19-12-2013
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>14.12.13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך <u>14.12.13</u> חותמת הוועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

דברי הסבר לתכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית 2683 אי' אזור מגורים 6, אום ליסון גבל אלמוכבר.
בחלקה קיים בניין עפ"י היתר בניה מס' 58524, תיק רישוי מס' 2002/450.2.
הבניין הקיים בן 1 קומה (שתי יח"ד) מעל קומת מרתף.
מוצע:

- הגדלת אחוזי בניה עד 127%.
- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
- תוספת עוד 2 קומות מעל הקיים, סה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף, 6 יח"ד.
- חניה עילית בתחום המגרש.
- קווי בניין בהתאם למוצע בתשריט.
- בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

תוספת 2 קומות ו 4 יח"ד על בניין קיים, אום ליסון

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0054890

מספר התכנית

0.842 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 07/12/2013

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

223422 קואורדינאטה X

627090 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום - גבל מוקבר, אום ליסון

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 ליסון		0

שכונה אום ליסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בזולקן
31235	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 / 2683	ביטול	תכנית זו מבטלת את יעוד בתכנית 2683 / א' וכל יתר	4391	2316	15/03/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683/א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.			
5166/ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	27/01/2010 תכנון זמין מונה הדפסה 14
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022/א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022/א, הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847		30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				סחר קואסמי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סחר קואסמי			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בניוי חלקית	מחייב	1:100	1	07/12/2013	קואסמי סחר		07/12/2013	מחייב לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, גובה, קווי בניין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	07/12/2013	קואסמי סחר		07/12/2013		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 הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	איהאב חמאד			ירושלים	אום ליסון		02-6720958	02-6565035	

תכנון זמין
מחנה הדפסה 14

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	איהאב חמאד			ירושלים	אום ליסון		02-6720958	02-6565035	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סחר קואסמי	79772	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	א נהאדה (1)	147	02-5834912	02-6565035	misk2004@bezeqint.net
	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	צור בחר		02-6723758	02-6565035	hh3mb@bezeqint.net

תכנון זמין
מחנה הדפסה 14

(1) כתובת: ת"ד 94107.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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. מונח הדפסה 14

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שתי קומות וארבע יחיד על בניין מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ 1073.28 מ"ר (מתוכם 891.18 מ"ר שטחים עקריים ו 182.10 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת בינוי עבור תוספת 2 קומות על המבנה הקיים לשם תוספת 4 יחיד.
- תוספת 4 יחיד, סה"כ 6 יחיד.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-3 קומות מעל קומת מרתף.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין עצים לנטיעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.842

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+6		+4	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י היתר בנין תיק רישוי מסי 2002/450.2	+892		+530	362	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	842	100
סה"כ	842	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	842.18	100
סה"כ	842.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. - שטח המיועד למדרכה ישאר פנוי לתנועת הולכי רגל.</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדר המסומנת בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תיהרס כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</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. 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. 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. 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. ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון מונה הדפסה 14 תכנון זמין</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14




תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4.1	מגורים 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 ו/או הדפסה 14 תכנון זמין מונה הדפסה 14</p> <p>(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>ד. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם כיבוי אש.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p>
ח	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ט	<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 הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר מונה הדפסה 14</p> <p>התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי 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 "יעידוד 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 ליעודו החדש של המבנה.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
יא	<p>גגות</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'.</p>



מגורים ב'	4.1
ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.	
 <p>שרותי כבאות</p> <p>- יש להמציא ולהתקין רחבת כיבוי במרחק שלא יעלה על 10 מ' מהבניין.</p>	יב
<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	יג
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>- היזם יינטע 3 עצים בוגרים גודל 8 גובה 3.5 ממכיל 60 ליטר. - נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	יד
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות האגף לתברואה: יש לתכנן מתקן אשפה עבור עגלה 1080 לטר בתוך שטח המגרש.</p>	טו

תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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



צידוד שמאלי תכנון זמין מונה הדפסה 14

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידוד שמאלי תכנון זמין מונה הדפסה 14	צידוד ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	9.5 (1)	7	6	39	127	1073.28	82.5	0	99.6	891.18	842	1	מגורים בי



תכנון זמין מונה הדפסה 14

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

קו בנין (מטר)		תא: שטח	יעוד
קדמי (3)	אחורי (2)	1	מגורים ב'

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:

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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים למעקה גג הכני בלבד.

(2) כמצוין בתשריט.

(3) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עיני מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו הוועדה המקומית.
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.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת שתי קומות	תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.


7.2 מימוש התכנית


זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.




תכנון זמין
מונה הדפסה 14

8. חתימות

	שם: איהאב חמאד שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מגיש התכנית	חתימה: <i>א. חמאד</i>	

	שם: איהאב חמאד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	בעל עניין בקרקע	חתימה: <i>א. חמאד</i>	

	שם: סחר קואסמי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	עורך התכנית	חתימה: مسك للاستشارات والاعمال الهندسية ميسك ليיעוצים ועבודות הנדסה סחר, סחר קואסמי, רשיון 79772 P.O.Box:94107 Telefax:5834912	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14