

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0087338

**הכשרת בניה ותוספת קומות לבניין קיים בשכונת אום ליסון**

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים  
לשכת התכנון מחוז י-ם  
15-02-2015  
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

  
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## דברי הסבר לתכנית

1. התכנית שחלה על המקום הינה תכנית 2683א' של שכונת גיבל מוכבר, ולפיה השטח מיועד לאזור מגורים 6 (37.5% אחוזי בניה ב-2 קומות), ולכן המטרה העיקרית של תכנית זו הינה שינוי יעוד הקרקע ע"מ להעלות את אחוזי הבניה ואת מספר הקומות.
2. תכנית המתאר החדשה לירושלים מאפשרת בניה באזור התכנית עד 160% בארבע קומות.
3. קיים מבניה מגורים בן שתי קומות בלבד, כאשר קומת הקרקע, נבנתה בהתבסס על היתר בניה עם חריגה בצד הדרום מזרחי, והקומה הראשונה נבנתה ללא היתר.
4. התכנית מציעה הריסת חלקים מהבניין הקיים, כמו כן מציעה תוספת קומה אחת לשם תוספת שתי יחידות דיור.
5. מתנהל הליך משפטי בגין החריגות.
6. מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הכשרת בניה ותוספת קומות לבניין קיים בשכונת אום ליסון
	מספר התכנית	101-0087338	
1.2	שטח התכנית	0.733 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	לי"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

223049 קואורדינאטה X

627553 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אום ליסון, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אום ליסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31241	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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעלית. הוראות תכנית המעלית תחולנה על תכנית זו	כפיפות	מק/ 5022 א ✓
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו מבטלת תכנית א/2683	ביטול	א/2683 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62 ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חאזם יונס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חאזם יונס			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:100	1	03/09/2012	איהאב זין		26/04/2014	נספח מחייב לעניין גובה הבניה, מספר יחידות הדיור ומספר הקומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד - חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	03/09/2012	יונס חאזם		14/05/2013	חתום להפקדה	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



**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
	עארף עלאן			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אום ליסון, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עארף עלאן			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

(1) כתובת: שכונת אומליסון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עארף עלאן			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

(1) כתובת: שכונת אומליסון.

**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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

תכנית מס': 101-0087338 - שם התכנית: הכשרת בניה ותוספת קומות לבניין קיים בשכונת אום ליסון

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדר'	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	צור בחר		02-6718565	02-6723758	tophand@zahav.net.il





## 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
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית 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 משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הכשרת בניה קיימת ותוספת קומה אחת ויחידות דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
2. תוספת 2 קומות בלבד מעל הבינוי הקיים בהיתר בניה..
3. קביעת קוי בנין לבניה המוצעת כאמור.
4. קביעת מספר הקומות המירבי ל-3 קומות מעל קומת המרתף. כמתואר בנספח הבינוי מספר 1.
5. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל 6 יחיד, הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
6. קביעת שטחי הבניה המירביים ל-816.60 מ"ר מתוכם 757.50 מ"ר שטחים עיקריים ו-59.10 מ"ר שטחי שירות.
7. קביעת הוראות בגין בינוי, גדרות ומדרגות להריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.733

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י היתר	6		+5	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י היתר	757.5		+633.55	123.95	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	673.91	91.90
דרך מאושרת	59.38	8.10
סה"כ	733.29	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	59.38	8.10
מגורים ב'	673.91	91.90
סה"כ	733.29	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
הנושא הקונסטרוקטיבי יבחן וייקבע לעת מתן היתר בניה, ולצורך כך סטייה מקווי הבניין באזור מונח	
הצפון מזרחי של הבניין לא תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.	
חניה	ב
1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות. 2. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.	
הריסות ופינויים	ג
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ד
הבניין/ חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.	
סטייה ניכרת	ה
1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. מס' יחידות הדיור ומספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. הריסת הבניה המסומנת להריסה הינה מחייבת, אי ביצוע ההריסה יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. למרות האמור לעיל, סטייה מקווי הבניין ומההריסה בחזית הצפון מזרחית לא תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	
עיצוב אדריכלי	ו
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
קווי בנין	ז
קוי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט כלהלן:	

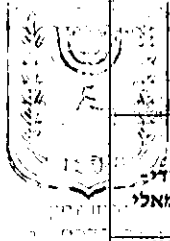
4.1	מגורים ב'
	<p>(1) קו נקודה קו בצבע אדום מתייחס לקונטור הבניין.                      (2) קו נקודתיים קו בצבע אדום מתייחס לבניה החורגת מקונטור הבניין בקומות העליונות שמעל קומת הקרע.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                      2. הפתרון התכנוני טעון שאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והיעיזוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.                      2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.                      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 הני"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, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.                      4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.                      5. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושבי"ה.                      6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקצאת מקום לעגלת אשפה בנפח 1000 ליטר בתוך המגרש ובתיאום עם אגף התברואה.                      7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה להיתר עם המחלקה לשירותי כבאות.                      8. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת כל הבינוי והגדרות המסומנים בתכנית להריסה.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></p> <p>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:</p> <p>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 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 לכווחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>

4.1	<b>מגורים ב'</b>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b>                  יותרו לפחות 20% 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: חצץ, חלוקים, וכדו').</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b>                  דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה - התשכ"ה - 1965, למעט מסילות ברזל.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b>                  א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.                  ב. השטח הצבוע בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
(3)		1 (2)	3	8.9	6	39.25	122	816.6	36.72	0	22.38	757.5	673.91	1	מגורים ב'	



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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	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:

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר הקמת חדר יציאה לגג ומעקה תקני, עד לגובה 12.27 מ' בלבד..

(2) קמת מרתף.

(3) עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבנוי.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.2	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
6.3	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
זמן משוער למימוש תכנית זו, 6 שנים מיום אישורה.		



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	עארף עלאן		10.02.2015
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		עארף עלאן	10.02.2015
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		עארף עלאן בעלים	10.02.2015
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	חאזם יונס	עורך ראשי	10/2/15
	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	אלדאר אדריכלים		10/2/15

חתימת שם הנאשם מתרים  
02-5031270