

דברי הסבר לתוכנית

על המגרש הנ"ל חלה תב"ע 2683 א, לפי תב"ע זו התקבלו שני היתרי בניה (היתר בניה מס' 45113 והיתר בניה מס' 44815) להקמת שני בניינים, בכל בניין 2 יח"ד, אחוזי הבניה המותרים לפי תב"ע 2683 א הם 37.5% משטח המגרש נטו. סה"כ שטחי הבניה שאושרו במסגרת תב"ע 2683 א הם 894 מ"ר.

במהלך הבניה נבנו 13 יח"ד במקום 4 יח"ד, תוך סטיה מאחוזי הבניה, ומס' הקומות ומקוי הבנין מותרים (ראה נספח הבינוי).

מטרת התכנית להכשיר את הבנין המתואר בנספח הבינוי.

התכנית מציעה שינוי יעוד המגרש הנ"ל מאיזור מגורים 6 מיוחד לאיזור מגורים א', ע"מ להגדיל את אחוזי הבניה מ-37.5% ל-100%. סה"כ יח"ד המוצעות בתכנית זו 13 יח"ד, תכנית זו מציעה 13 מקומות חניה.

התכנית מציעת הריסה ואטימה של חלק מהבינוי הבלתי חוקי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומות ויח"ד באום ליסון	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
13502	מספר התוכנית			
2383 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
22-11-2016	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• 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			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים**

223300 קואורדינאטה X

627500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אום ליסון**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה אום ליסון

רחוב ל"ר

מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31241	לא מוסדר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

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 משנה את יעוד בתכנית 2683 א' וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683 א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4391	15/03/1996
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022 א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	22-11-2016	ל"ר	12	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	22-11-2016	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	22-11-2016	1	ל"ר	1:100	- מחייב חלקית*	נספח בינוי

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.

* מחייב לעניין: מס' קומות, גובה, קווי בניין.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
פרטי	בעל עניין בקרקע	עבידיה מוחמד	080659162	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אום ליסון, ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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	עבידיה מוחמד	080659162	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אום ליסון, ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	עבידיה מוחמד *	080659162	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אום ליסון, ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

* בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

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	אדריכל	סחר קואסמי	080684905	79772			בית צפפה ירושלים	5834912	0545774684	5834912	Misk2004@zahav.net.il
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	023481914	882			צור באהר, ירושלים	6718565	0505351125	6723758	tophand@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**

הגדלת אחוזי הבניה להקמת 2 בניינים בני 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 עפ"י תכנית 2683 א' למגורים א'.
- תוספת 9 יח"ד לסה"כ 13 יח"ד.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל- 4 קומות.
- קביעת גובה מרבי בבניין מס' 1 ל- 12.00 מ' ובבניין מס' 2 ל- 14.30 מ'.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל- 1564.89 מ"ר (מתוכם 1426.93 מ"ר שטחים עקריים ו 137.96 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בגין חניה עילית.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
- קביעת שטחים המיועדים לאיטום/מילוי, יפותחו עד ל הוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	דונם 2.383					
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י היתר בניה מס' 45113 והיתר בניה מס' 44815		1426.93	+986.81	440.12	מ"ר	מגורים
		13	+9	4	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		הריסה	1	מגורים א'
		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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2383	מגורים א'		100	2383	מגורים 6
100%	2383	סה"כ		100%	2383	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	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.
ב.	קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.
ג.	<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 שידרשו.</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 סלולוריים), 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 תוקף יהיה אישור מחלקת הפיקוח באשר לביצוע האטימות וההריסות כפי שנקבעו בהחלטת הוועדה המחוזית וכפי שסומנו המסמכי התכנית.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p>
ד.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ה.	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ו.	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.
ז.	<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 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>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות</p>

<p>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 ליעודו החדש של המבנה.</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>ג- 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> <p>ד- תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>	קולטי שמש על הגג	ח.
<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>	חלוקה ורישום	ט.
<p>ייותרו 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 וחלוקים).</p>	חלחול מי נגר- תמ"א 34	י.
<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' 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>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. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	סטייה ניכרת	יא.
<p>השטחים המיועדים לאיטום/מילוי בשטח של 367 מ"ר המסומנים בנספח בינוי מס' 1, יפותחו בעת הוצאת היתר בניה.</p>	גמישות	יב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא השטח (%)	מספר יח"ד מספר יח"ד צפיפות לדונם	גובה מבנה (מטר) **	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	1	2383	1426.93	137.96	0.00	0.00	1564.89	66	21	13	6	4	0	כמצוין בתשריט	
															בניין 1 9.00

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.

** מעל גובה זה יותר חדר מכוונות ותדר יציאה לגג עד גובה 12.00 מ' לעניין בניין 1, ועד גובה 14.30 מ' לעניין בניין 2.

6. הוראות נוספות

לי"ר

7. ביצוע התוכנית

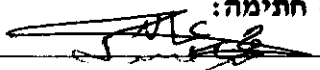
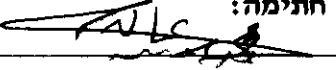


7.1 שלבי ביצוע


מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	עבידיה מוחמד	חתימה:		תאריך:	22-11-2016
	שם רשות מקומית:		מספר ת.ז.:	080659162		
יזם בפועל	שם:	עבידיה מוחמד	חתימה:		תאריך:	22-11-2016
	שם רשות מקומית:		מספר ת.ז.:	080659162		
בעל עניין בקרקע	שם:	עבידיה מוחמד	חתימה:		תאריך:	22-11-2016
	שם רשות מקומית:		מספר ת.ז.:	080659162		
עורך התוכנית	שם:	סחר קואסמי	חתימה:		תאריך:	22-11-2016
	שם רשות מקומית:		מספר ת.ז.:	080684905		

חתום על ידי: 
 סחר קואסמי
 תפקיד: מנהל תכנון ועבודות הנדסה
 ת.ד. 5834912, Box: 94107, Tel: 79772