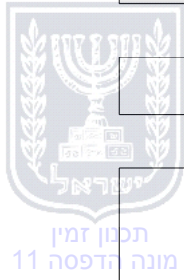


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0516609

הגדלת אחוזים והקמת בניין חדש בשכונת אום ליסון, ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת אום ליסון, דרך אום ליסון, סמטה 8.
2. התוכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 4 קומות, סה"כ 7 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית:

המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 6 בתכנית 2683א', אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 37.5% משטח המגרש נטו, בגובה בניין שלא יעלה על שתי קומות, אחוז זה אינו עונה על הצרכים של יזמי התכנית.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:  
החלקה הינה ריקה ופנויה ללא בינוי.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזים והקמת בניין חדש בשכונת אום ליסון,  
ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0516609 מספר התכנית

1.404 דונם 1.2  
שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223307 קואורדינאטה X

627267 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום סמטה 8, דרך אום ליסון, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

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
31231	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



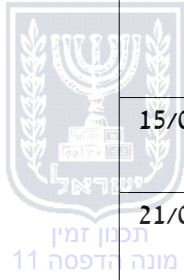
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מספר קומות, הריסות בתחום התכנית, וגובה הבניין, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד	24/10/2018	איהאב זין	24/10/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		21/10/2018	מוראד מחיסן	21/10/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גמאל נימר			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	nimr_famil y@gmail.co m
	פרטי	חאלד נימר			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	nimr_famil y@gmail.co m
	פרטי	מוחמד נימר			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	nimr_famil y@gmail.co m
	פרטי	נור אלדין נימר			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	nimr_famil y@gmail.co m
	פרטי	עומר נימר			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	nimr_famil y@gmail.co m
	פרטי	איאד נמר			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	nimr_famil y@gmail.co m
	פרטי	מוסא נמר			ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	nimr_famil y@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סמטה 8, דרך אום ליסון, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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 אדרכלים (חאזם יונס- איהאב זין)	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	aldat.art@gmail.com
ה.אדריכלו ת ובניין	הנדסאי	איהאב זין	36720	אלדאר אדרכלים (חאזם יונס- איהאב זין)	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	aldat.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(2)		02-5021270	02-5021270	morad1976@gmail.com
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	(3)	1 א	02-6275463	02-6275463	info@yarden-eng.com

(1) כתובת: אל אצמעי סמטה 10, שועפאט.

(2) כתובת: עיסאווייה, ירושלים.

(3) כתובת: פיירוטי 1, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הקמת בניין חדש בן 4 קומות, סה"כ 7 יחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 6 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת הוראות בינוי עבור בניין חדש.
3. קביעת סך זכויות הבנייה העל קרקעיים בשטח התוכנית.
4. קביעת סך השטחים בתוכנית.
6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת מס' קומות מרבי.
8. קביעת מס' יחידות הדיור.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
10. קביעת הוראות להריסת גדרות.
11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
12. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
13. קביעת הוראות הפקעה.



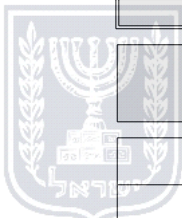
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	503.27	35.84
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגורים 6)	270.62	19.27
מגורים 6	630.43	44.89
<b>סה"כ</b>	<b>1,404.32</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	503.27	35.84
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	270.62	19.27
מגורים ב'	630.43	44.89
<b>סה"כ</b>	<b>1,404.31</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

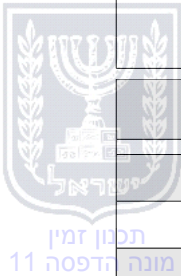


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת בניין חדש בשטח תא שטח 1.</li> <li>2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית.</li> <li>3. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בס' 5.</li> <li>4. מס' הקומות המרבי הינו כמצוין בטבלה 5.</li> <li>5. תותר תוספת מרפסות זיז.</li> </ol>	
חניה	ב
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</li> <li>2. כל מקומות החנייה יהיו בקומות חנייה תת-קרקעיות במלואן.</li> </ol>	
הוראות פיתוח	ג
גובה הגדרות בחזית החלקה לא יעלה על 1.20 מ'.	
סטיה ניכרת	ד
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.</li> <li>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת.</li> </ol>	
עיצוב אדריכלי	ה
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</li> <li>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</li> </ol>	
פסולת בניין	ו
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.	
קולטי שמש על הגג	ז
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</li> <li>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</li> </ol>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	ח
תנאי לאכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.	
עתיקות	ט

	<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>	
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>		<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                  ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.                  ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.                  ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.                  ה. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	<p>י</p>
	יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.</p>	
<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>1. יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך.                  2. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.                  3. לעת מתן היתר תותר גמישות לעניין גובה המבנה בשיעור של 50 ס"מ מהגובה המצויין בנספח הבינוי.</p>	<p>יב</p>		
	<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>	
	4.2.1	<b>שימושים</b>	
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.</p>		<b>הוראות</b>	
	4.2.2	<b>הוראות פיתוח</b>	
<p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.                  ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	א		
	<b>4.3</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	
	4.3.1	<b>שימושים</b>	
<p>בהתאם להוראות תכנית 2683 א</p>		<b>הוראות</b>	
	4.3.2	<b>הנחיות מיוחדות</b>	
<p>בהתאם להוראות תכנית 2683 א</p>	א		



## 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	שימוש	יעוד		
								מתחם לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי	
אחורי צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.48 (1)	4.8	7	35	168	1061.38	368.05	111	582.33	630.43	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	4	1												



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
70 (3)	(2)	1	מגורים	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 הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים. השטח העיקרי למרפסות ז"ז מהווה השטח המרבי למרפסות ז"ז, בהתאם לתנאים שלהלן:

1. שטח מרפסות הז"ז לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.
2. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה רצפת הגג יהיה 12.48 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 699.00 מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד..
- (2) לפי המסומן בתשריט.
- (3) תותר תוספת מרפסת בשטח של 10מ"ר עבור כל יחידת דיור מעבר לשטחי הבניה המירביים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	תנאי לאכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.

<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס על התוכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשה ואישור תושי"ה לתוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ולפיתוח הדרך בגבולות המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה.</p>

<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

<b>6.4</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא תותר בניה בשלבים.	הבניה תבוצע בהינף אחד.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	תנאי לאכלוס	נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתיאום עם אגף שפי"ע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11