

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0608703

שנוי קווי בניין לתא שטח בשכונת אום ליסון, ירושלים



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

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 שינוי קווי הבניין ל-3 מטר לקווי בניין עיליים.
3. התכנית קובעת קווי בניין תת קרקעיים עבור חניה לפי התקן ומחסנים.
4. התכנית מציעה תוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי בניה תת קרקעיים.
5. התכנית מציעה תוספת 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.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:

במגרש קיים מבנה קטן בנוי מבטון, בשטח של 104 מ"ר, ומוצע להריסה.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שנוי קווי בניין לתא שטח בשכונת אום ליסון, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0608703

מספר התכנית

0.438 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

223340 קואורדינאטה X

627190 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך אום ליסון, סמטה 8, 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		999

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 משנה את תכנית 2683/א בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683/א ממשיכות לחול.	שינוי	2683/א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חאזם יונס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חאזם יונס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/10/2018	אלסטר ראובן	29/10/2018	מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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 נמר			ירושלים	אום ליסון) (1	118	050-7253725	050-7253725	jamalnime890@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך אום ליסון 118, אום ליסון, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גמאל נמר			ירושלים	אום ליסון (1)	118	050-7253725	050-7253725	jamalnime890@hotmail.com

(1) כתובת: דרך אום ליסון 118, אום ליסון, ירושלים.

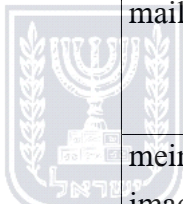
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי) (1		052-5662591	02-5021270	Aldar.art@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלו ת ובניין	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(1)		052-5662591	02-5021270	Aldar.art@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	אלסטר ראובן	502		ירושלים	(2)		02-6522294	02-6522294	meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת: אל אצמעי 10, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קביעת קווי בניין חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים 6 למגורים א'.
2. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
3. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח.
4. קביעת מס' הקומות המרבי ל- 3 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
7. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

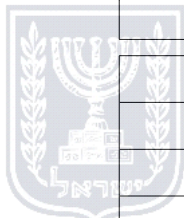


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	זיקת הנאה
1	מגורים א'	להריסה
1	מגורים א'	קו בנין תחתי/ תת קרקעי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	437.88	מגורים 6
100	437.88	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	437.88	מגורים א'
100	437.88	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>סימון מהתשריט: קו בנין תחת/ תת קרקעי</p> <p>1. תותר הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.</p> <p>2. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית, ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תחתית/תת קרקעית.</p>	
חניה	ב
<p>1. החניה תהיה בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנון מפורט לחניה הנדרשת ולדרך הגישה אליה, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. לעת מתן היתר בנייה תותר בניית קומת חניה תת קרקעית, ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.</p>	
הפקעות/או רישום	ג
<p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p>	
הריסות ופינויים	ד
<p>חלקי המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח ולפני העברת השטחים הציבוריים לידי עיריית ירושלים, במועד המוקדם שבניהם.</p>	
סטיה ניכרת	ה
<p>קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
עיצוב אדריכלי	ו
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ'.</p>	

4.1	מגורים א'
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<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>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לקבלת טופס אכלוס נטיעת עצים בוגרים בתחום תא שטח מס' 1 בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. תנאי לקבלת טופס אכלוס שיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב 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 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 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 להיתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לחניה הנדרשת, ולדרך הגישה אליה ולאופן ההתחברות לדרך ציבורית מאושרת קיימת, ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תכנון מיקום למיכל אשפה בנפח של 350 ליטר בתיאום עם אגף התברואה. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת סקר עצים ע"י מגישי הבקשה להיתר ואישורו ע"י מח' הגננות באגף שפ"ע. 7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור אגף שפ"ע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, התכנון המפורט יתייחס לשטח שבתחום התכנית ולשטחים הציבוריים הגובלים בו. ביצוע בפועל של הפיתוח יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. השלמת ביצוע הפיתוח תהא תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי. 9. תנאי להיתר בניה הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע כפי שיקבע סמוך להיתר בניה.</p>
יא	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

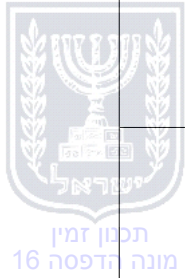


תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.1	מגורים א'
	<p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ויוצרים משבצות בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב ולהולכי רגל, ללא מוגבלה כלשהיא. 2. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
יב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>- מודגש בזאת כי הוראות תכנית מס' 2683/א, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 608703 זו, ממשיכות לחול, למעט קווי הבניין, וזכויות הבניה המפורטים בטבלה 5.</p> <p>- תותר בנית חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא שטח מס' 1. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות		
(5) 36	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 1	3	6.85	3	45	(2) 438	(1) 132	214.25	438	מגורים	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל את שטח חדר המדרגות ואת שטחי המרחבים המוגנים ומבואות.
- (2) שטח שירות תת קרקעי שניתן לקבל מכוח סעיף 62א(א) 15 לחוק התכנון והבניה.
- (3) עבור חניה תת קרקעית ומחסנים.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) שטח מרפסות הינו שטח נוסף המותר לבניה בתוספת לשטחים המאושרים, שטח שאינו מחושב בתכנית בסמכות הוועדה המקומית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16