

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0836957

תוספת קומות על שני בניינים בשכונת אום ליסון



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/05/2021

להפקיד את התכנית

06/12/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 צור באהר.
2. התכנית המאושרת היא תכנית א'2683, המאפשרת אחוזי בניה עד 37.5% משטח המגרש נטו.
3. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה לשם תוספת קומות נוספות על שני בניינים.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 6 מיוחד" בתכנית א'2683.
2. אחוזי הבניה המותרים עפ"י התכנית המאושרת הם 37.5% משטח המגרש, ומטרת התכנית העיקרית היא הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות.
3. עפ"י תכנית האב החדשה, ניתן להוסיף שתי קומות מעל הבניינים הקיימים וניתן להגיע לעד 110% שטחים מרביים.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

- קיים היום בפועל בניין אחד והבניין השני המערבי נמצא בהליך בניה.
סה"כ שתי יח"ד מאושרות עפ"י ההיתר מספר 2016/0277 ושתי יח"ד מאושרות עפ"י היתר מספר 2017/0528.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעל הקרקע:

1. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	1.587 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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

223485 קואורדינאטה X

627076 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך צור באהר		

שכונה דרך אום ליסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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 גובה ומספר קומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד.	12: 28 17/05/2021	איהאב זין	27/10/2020	2	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי: מחייב לעניין גובה ומספר קומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד.	10: 20 13/09/2021	איהאב זין	13/09/2021	2	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	12: 39 17/05/2021	מחמוד מחאמיד	17/05/2021	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



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	מוסה נמר			ירושלים	צור בחר) (1		02-6723758		sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	סברי נמר			ירושלים	צור בחר) (1		02-6723758		sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: צור באהר.

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 אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
אדריכלות	מתכנן	איהאב זין	36720	משרד אלדאר אדריכלים	ירושלים	אל אצמאעי) (1		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	צור בחר		02-6718565	02-6723758	tophand@zah av.net.il

(1) כתובת: רחוב אל אצמעי, שכונת שועפט, ירושלים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

תוספת קומות על שני בניינים לשם תוספת יחידות דיור חדשות

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספת קומות חדשות.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת מספר הקומות המירבי .
5. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי.
6. קביעת שטחי הבניה המירביים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
9. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

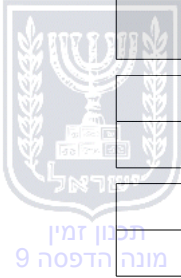
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
2	2

3.2 טבלת שטחים

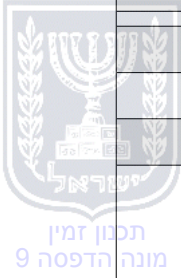
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,586.69	מגורים 6 מיוחד
100	1,586.69	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,586.69	מגורים ב'
100	1,586.69	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על גובה של 3 מ', וייבנו בדירוג ובמרחקי נטיעה ככל שיידרש.</p> <p>2. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הבתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>מסחר</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
ח	<p>גמישות להיתר</p> <p>יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
																	עיקרי	שרות
30	(3)	(3)	(3)	(3)	4	9.36 (2)	6.63	5	45	110	859.22 (1)	219.51	609.71	753.84	1	מגורים ב'		
20	(3)	(3)	(3)	(3)	4	12.54 (5)	4.8	4	45	110	936.13 (4)	110.8	805.33	832.85	2	מגורים ב' ומסחר		

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

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 החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 57 מ"ר עבור שטחי החזית המסחרית וכן 30 מ"ר עבור שטחי מרפסות..
- (2) זהו גובה רצפת הגג בבניין בתא שטח 1 מעל מפלס 0.00 שהוא 686.40. מעל גובה זה יותר בנית מעקה וחדר יציאה לגג עד גובה 11.96 בלבד..
- (3) לפי המסומן בתשריט התכנית.
- (4) מתוכם 20 מ"ר עבור שטחי מרפסות.
- (5) זהו גובה רצפת הגג בבניין בתא שטח 2 מעל מפלס 0.00 שהוא 688.00. מעל גובה זה יותר בנית מעקה וחדר יציאה לגג עד גובה 15.60 בלבד.



6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	<p>1. 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.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>

6.2	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>

6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי לקבלת טופס איכלוס יהא נטעת עצים בגורים בתאום עם אגף שפ"ע.</p>

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושי"ה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תכנון מפלסי הדרך המאושרת מול מחלקת תושי"ה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדרות המסומנים להריסה בתחום הדרך.</p>

6.5	הריסות ופינויים
	<p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בתחום הדרך הצמודה לתחום התכנית בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה	הריסת הגדרות המסומנים להריסה מול החזית, בתחום הדרך.
3	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9