

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0966861

הקמת בנין חדש למגורים בשכ' אום ליסון-ירושלים

ירושלים

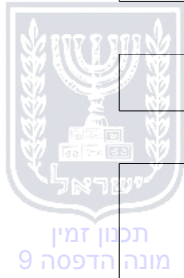
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2022

להפקיד את התכנית

27/07/2022

י"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

שם התכנית :

הקמת בניין חדש למגורים בשכ' אום ליסון-ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית עוסקת במגרש בשכ' אום ליסון.

באזור חלה תכנית 2683 / א.

הייעודים המאושרים : אזור מגורים 6 ושטח נוף פתוח.

התכנית מציעה :

החלפה חלקית במיקומי הייעודים בתוך תחום התכנית.

הקמת בניין חדש הגדלת זכויות בנייה עד ל-110% בניה .

הגדלת מספר יח"ד ל- 6 יח"ד.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

מספר התכנית	101-0966861
-------------	-------------

שטח התכנית	0.933 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

קואורדינאטה X 222996

קואורדינאטה Y 627871

1.5.2 תיאור מקום

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	אבו עוביידה		

שכונה אום ליסון-ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31240	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

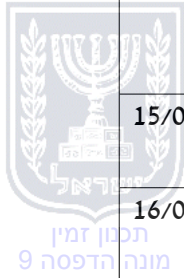
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	02/07/2022	עבד אלרחמאן חמאדה	16: 07 02/07/2022	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/08/2021	עבד אלרחמאן חמאדה	21: 34 18/08/2021		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עותמאן עווני			ירושלים	אום ליסון				mosasalman123@gmail.com

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
	עורך ראשי	אילן אפרת	1196	איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	בית צפפה				itqan.arc@gmail.com
	מודד	נאדר אבו רגב	1168	אפאק שירות הנדסה	ירושלים	דרך צור באהר				afaq-survey@barak.net.il
	הנדסאי	עבד אלרחמאן חמאדה	51939	איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	בית צפפה				itqan.arc@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 למגורים בשכ' אום ליסון בירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ג' .
2. החלפה חלקית של מיקומי הייעודים בתחום התכנית.
3. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי.
5. הגדלת גובה בנייה ומספר הקומות המירבי.
6. קביעת קווי בניין המירביים.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות לעצים בוגרים להעתקה ולשימור.
9. קביעת הוראות לשטח נוף פתוח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטחים פתוחים	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטחים פתוחים	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

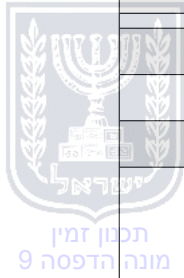
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	536.96	57.50
שטח נוף פתוח	396.9	42.50
סה"כ	933.86	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	536.96	57.50
שטחים פתוחים	396.9	42.50
סה"כ	933.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה הגדר בחזית החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. גובה הגדרות בחזיתות האחרונות לא יעלה על 3 מ', וייבנה במרחקי נטיעה זה מזמ ככל שיידרש.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר קומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב 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>1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע .</p>
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים
	שטח נוף פתוח
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בהתאם להוראות תכנית 2683 א לשטח נוף פתוח.</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	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט
צידדי-ימני שמאלי		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					1467	833	0	84	490	521.79	1	מגורים	ג' מגורים
(2)	(2)	2	3	9.6 (1)	11.51	6	45	281	833	0	84	490	521.79	1	מגורים	ג' מגורים



צידדי-תכנון זמין
שמואל ליהודא הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

מ"ר	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
60	(2)	(2)	1	מגורים	מגורים ג'

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 673.20. מעל גובה זה יותרו חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..

(2) לפי המסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

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..

6.2**ניהול מי נגר**

ייוותרו לפחות 15% 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).

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

א. כול העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי..
ד. העתקה ועקירה של העצים יהיו באישור מחלקת גננות.
ה. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס

6.4**פסולת בניין**

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..

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
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 סלולריים), 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.
ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש, לרבות מתקן חניה ככל שיוצע, על פי התקן ועל פי מידות תקניות לאישור אגף תוש"ה.
ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם שירותי כבאות. ו. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול אגף שפ"ע בעריית ירושלים.
ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה
ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר טבע עירוני לאישור מחלקת איכות סביבה בעריית ירושלים.
ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת הסמוכה לאישור אגף

6.5 תנאים בהליך הרישוי	
תושי"ה בגבולות שיאפשרו גישה סטטוטורית לתחום התכנית. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הגישה בפועל.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים..
2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפי"ע..

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9