

1014626

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0155341

שינוי יעוד שטח והקמת בית מגורים בן 4 קומות אום ליסון.

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
- 7-12-2015
נתקבל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 05.08.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה, אישור שר
 התכנית נקבעה טענה, אישור שר
מינהל התכנון יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית אום ליסון.
שטח התכנית: כ-395 מ"ר.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בשינוי ייעוד השטח והגדלת אחוזי הבניה.
התכנית ממוקמת באזור מגורים ובצמוד לדרך מאושרת לפי תכנית א.2683.
בשטח קיים בית בן 2 קומות הבנוי ללא היתר ומיועד להריסה בתכנית זו.
התכנית מציעה הקמת מבנה חדש בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.
קיימת תביעה משפטית בגין הבניין.
מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: שם התכנית
ומספר התכנית: שם התכנית ומספר התכנית
שינוי יעוד שטח והקמת בית מגורים בן 4 קומות אום ליסון.

מספר התכנית: 101-0155341

1.2 שטח התכנית: 0.395 דונם

1.3 מהדורות: שלב
מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

223018 קואורדינאטה X

627620 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונת אום ליסון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה אום ליסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31241	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	תאריך
2683 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2683 א	4391	2316	03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות 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	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אל קאדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			חסן עבד אל קאדר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200	1	05/08/2013	חסן עבד אל קאדר		25/06/2015	נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, הדיור וקווי הבניין המרביים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		05/08/2013	חסן עבד אל קאדר		24/05/2015	גליון 1:	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"ר
פרטי	פרטי	סאלם עבדיה			ירושלים	אום ליסון		02-6734303	02-6734311	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סאלם עבדיה			ירושלים	אום ליסון		02-6734303	02-6734311	

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	חסן עבד אל קאדר	121334	סווה אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	son@netvision.net.il
	מודד	ניזאר אבו רגיב	1168	אפאק	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6734303	02-6734311	
אדריכל	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	סווה אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה, 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 מגורים חדש בן 4 קומות ו-5 יחיד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6, לאזור מגורים ב.

2. קביעת בינוי לבניין חדש בן 4 קומות ו-4 יחיד מעל קומת חניה תת קרקעית.

3. קביעת הוראות למבנה להריסה.

4. קביעת בינוי לקומת חניה תת קרקעית.

5. הגדרת שטחי הבנייה המרביים וקביעתם לשיעור של- 820 מ"ר, מתוכם 350 מ"ר שטחים עיקריים, 70 מ"ר

שטחי שירות מעל הקרקע ו-300 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.395

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	צב	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י תכנית א2683	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י תכנית א2683	350		+199	151	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	395	100
סה"כ	395	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	394.49	100
סה"כ	394.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'
ב	חניה א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1. ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ג	היטל השבחה א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אגרת מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	חלוקה / או רישום 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. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ה	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדרות והבניין המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר כתנאי לכל תחילת עבודה בשטח.
ו	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ב. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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 ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
ז	בדיקות ארכאולוגיות



4.1	מגורים ב'
	<p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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>
ח	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ט	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p>קווי בנין קוי הבניין המרביים הינם על פי המסומן בתשריט.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או 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 (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לגבי העצים הבוגרים בתחום התכנית כולל קיומם ויודוי נטיעתם של עצים בוגרים בתחום התכנית ביחס של לפחות שני עצים בוגרים לכל יחידת דיור. ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעיריה: כבאות, תברואה, נגישות. ו. תנאי להיתר בניה, הכנת תצ"ר. ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח כוללת של הדרך כולל מדרכה, אבן שפה מינימאלית, שיפוע, ניקוז ותאורה. ח. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע תכנית הפיתוח מול חזית המגרש.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר ייתרו 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>



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	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידו שמאלי שטח: 1000 מ"ר	צידו- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	11.2 (3)	10	4	45 (2)	190 (1)	820	300		170	350	395	1	מגורים ב'



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



קדמי (4)	אחורי (4)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה המרביים למגורים מעל הקרקע הינם %160.
- (2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על %80.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות וחדר יציאה לגג וכן מעקה תקני עד גובה +12.80.
- (4) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו . 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

	שם: סאלם עבדיה שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	מגיש התכנית
	חתימה:	חתימה:	חתימה:
	שם: סאלם עבדיה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	חתימה:	חתימה:
	שם: חסן עבד אל קאדר שם ומספר תאגיד: סוה אדרכלים	סוג: עורך ראשי	עורך התכנית
	חתימה:	חתימה:	חתימה: