

1000346847-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0292375

בניין מגורים חדש בן 4 קומות, אום ליסון

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - שיטת ירושלים
11-05-2017
נ ת ק ב ל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות להקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות, סה"כ 10 יח"ד והפרשת 436 מ"ר לשטח ציבורי פתוח. ו 880 מ"ר לשבילים.
התכנית מציעה הפיכת יעוד מצד צפון מזרח ממגורים ושטח נוף פתוח לשביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב עד להתחברות עם השביל בתכנית 101-0174706 המאושרת מצד הצפוני

אחוזי הבנייה המירביים המבוקשים מעל הקרקע הם עד 160%.

ב. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בחלקה בשכונת אום ליסון.

החלקה מיועדת עפ"י התכנית 2683 א המאושרת לאיזור מגורים 6.
החלקה נשוא התכנית נמצאת בגוש 31231 לא מוסדר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין מגורים חדש בן 4 קומות, אום ליסון
		מספר התכנית	101-0292375
1.2	שטח התכנית		2.096 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		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

223490 קואורדינאטה X

627410 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אום ליסון

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			

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 קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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 2683 / א .	החלפה	2683 / א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב . הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו .	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62 .	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א . הוראות 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			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי מחייב לעניין: גובה, קווי בניין ומס' קומות-חתום להפקדה-חתום להפקדה	27/07/2016	מוהנד עומר	27/07/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה-חתום להפקדה-חתום להפקדה	27/07/2016	מחמד עמר	27/07/2016	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה-חתום להפקדה	27/07/2016	מוהנד עומר	27/07/2016		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 המשריטים

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777	02-6296666	
פרטי	פרטי	טלאל משהור			ירושלים	(2)		02-6286130	02-6286130	tala@mashour.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) כתובת: ת.ד. 55195 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טלאל משהור			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	tala@mashour.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 51192 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	טלאל משהור			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	tala@mashour.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד.

(1) כתובת: ת.ד. 51192 ירושלים.

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	מוהנד עומר	106439	פרטי	טייבה	(1)	24	02-6286130		Mohand.oma r@gmail.com

תכנית מס': 101-0292375 - שם התכנית: בניין מגורים חדש בן 4 קומות, אום ליסון

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
musa3@bezeqint.net	02-6567604	02-6567605		(2)	ירושלים	פרטי	1423	מוסטפה זיד	מודד	
haitham@yar-den-eng.com	02-6275463	02-6275463		(3)	ירושלים		2939877	מתמד עמרו	יועץ תחבורה	

(1) כתובת: ת.ד. 4049.

(2) כתובת: כביש ראשי-בית חנינה ירושלים.

(3) כתובת: ירושלים - ת.ד. 27226.

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 לשם יצירת 10 יח"ד חדשות ושטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 ושטח נוף פתוח לאזור מגורים ג', שטח ציבורי פתוח ושביל עם זיקת מעבר לכלי רכב.

ב. קביעת מספר יח"ד מירבי.

ג. קביעת מספר הקומות ל 4 קומות.

ד. קביעת סך השטחים בתכנית.

ה. קביעת קוי בניין חדשים.

ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

ח. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה.

ט. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

י. קביעת הוראות לפיתוח השצי"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.096				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10		+6	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,186		+633	553	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 ג'	1
שביל	201, 200
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשיט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	201, 200
להריסה	שביל	200
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	1,476	70.42
שטח נוף פתוח	620	29.58
סה"כ	2,096	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	780.51	37.23
שביל	873.13	41.65
שטח ציבורי פתוח	442.84	21.12
סה"כ	2,096.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ב	<p style="text-align: center;">קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. 2. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור בניה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. 3. קו הבניין בצבע תכלת הינו עבור מעלית רכב בלבד, בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ג	<p style="text-align: center;">הוראות בניו</p> <p>1. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' וגובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. 2. המרחק בין קירות התמך לא יקטן מ 3 מ'.</p>
ד	<p style="text-align: center;">חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.</p>
ה	<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה בחינת האפשרות לכניסה מדרום מכיוון הדרך הסטטוטורית באמצעות מעלית החניה. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח השביל בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקינות. 7. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 8. תנאי להיתר בניה יהא אישור תצ"ר להפרדת שטחי השביל, מגורים ושצ"פ.</p>

4.1	מגורים ג'
	9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים
ו	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת . 2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת . 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. תתאפשר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד. 3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך. 5. תאסר הקמת מרפסת זיו נוספת, לא מקורה ליח"ד 6. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, נטיעות, ספסלים, פינות משחק, שבילים, אלמנטים להצללה, ריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח השצ"פ לאישור מחלקת הגנות באגף שפ"ע. 2. תנאי לטופס איכלוס יהיה פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. שטח זה יופקע על פי סעיף הפקעות סעיף 6.8</p>
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	פיתוח נופי, מעבר כלי רכב.
4.3.2	הוראות
א	זיקת הנאה

4.3	שביל
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר לרכבים, בהתאם להנחיות העירייה ופיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>

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

יעוד	האי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	יעוד
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
מגורים ג'	1	780	160	1086	0	523	1869	סה"כ שטחי בניה	1	3	(4)	מגורים ג'
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות	עיקרי שירות	
				(1) 240	45	10	12.8	(2) 20.5		(3) 4		

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

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קדמי (4)	אחורי (4)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
(5) 100	1				

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 ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה העל קרקעיים המירביים הינם 160%

(2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.

(3) בניה מדורגת 4 קומות מוגרים בכל חתך בהתאם למסומן בנספח הבניה.

(4) כמפורט בתשריט.

(5) א. שטח המרפסות לא יעלה על 10 מ"ר לחי"ד.

ב. לא יותר ניוך שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

6. הוראות נוספות	
6.1	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם 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	חלוקה ו/ או רישום
	א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר.
6.3	ניהול מי נגר
	יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
6.5	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
6.6	זיקת הנאה
	1. תא שטח 201 המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי, להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מבקש הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. 2. שטח זה יפותח כמעבר לרכב(רמפה) על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. 3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.
6.7	חומרי חפירה ומילוי
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.
7. ביצוע התכנית	

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצי"פ לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאי למתן טופס 4	תנאי למתן טופס 4 יהיה פיתוח השצי"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.