

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0318170

שינוי קווי בניין והגדלת שטחי בניה, קומות ויח"ד, אום ליסון, ירושלים

ירושלים

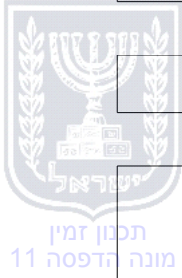
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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

התכנית חלה על קרקע בשכונת אום ליסון בירושלים, ששטחה 0.809 דונם ויעודה לפי תכנית 2683 א' המאושרת מגורים 6 מיוחד. מטרת התכנית היא שינוי בקווי הבניה, הגדלת אחוזי בניה, שינוי במס' הקומות המירבי והגדלת מס' יח"ד. על השטח חלה תכנית 2683 א' המיעדת החלקה לאזור מגורים 6 מיוחד (אחוזי בניה 37.50%) ומאפשרת בנית 2 קומות מגורים מעל קומת מרתף. לא קיים תהליך משפטי נגד בעלי הקרקע. מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבניה נמצאת על רכוש פרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: שינוי קווי בניין והגדלת שטחי בניה, קומות ויח"ד, אום ליסון, ירושלים

מספר התכנית 101-0318170

1.2 שטח התכנית 0.809 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (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 |
| | קואורדינאטה X | 223372 |
| | קואורדינאטה Y | 627170 |

1.5.2 תיאור מקום

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 | אום ליסון | | |

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 | 9999 | |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683א (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול | שינוי | א /2683 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ב /5166 |
| 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 |
| 16/07/1959 | | 0 | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62. | החלפה | מתאר/62 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | חואמדה עלי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | חואמדה עלי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 13/11/2017 | חואמדה עלי | 13/11/2017 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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 | גימאל עארף נמר נמר | | | ירושלים | אום ליסון | | 02-6724003 | 02-6724003 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | גימאל עארף נמר נמר | | | ירושלים | אום ליסון | | 02-6724003 | 02-6724003 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|--------------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | גימאל עארף נמר נמר | | | ירושלים | אום ליסון | | 02-6724003 | 02-6724003 | |

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 | חואאמדה עלי | 14475257 | פרטי | ירושלים | האומן | 9 | 02-6274003 | 02-6274003 | colors48@hotmail.com |
| מודד | מודד | מחמוד מחאמיד | 882 | ירושלים | ירושלים | דרך צור באהר | | 02-6718565 | 02-6723758 | tophand@zaha.net.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי קווי בנין והגדלת שטחי הבניה, מס' קומות ומס' יחידות דיור בשכ' אום ליסון, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים א'.
2. הגדלת אחוזי הבניה המירביים המאושרים לשטחים העיקריים מ-37.5% ל-44%.
3. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
4. הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי וקביעתם ל-3 יח"ד.
5. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 קומות ל-3 קומות מעל קומת מרתף.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 0.809 |
|------------------|-------|



| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------------------------------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| מצב מאושר ע"פי תכנית א2683 | 3 | | +1 | 2 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| מצב מאושר ע"פי תכנית א2683 | 355.87 | | +52.495 | 303.375 | 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 א' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------|-----------|----------------|
| להריסה | מגורים א' | 1 |
| מבנה להריסה 2 | מגורים א' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------|--------|--------|
| אזור מגורים 6 | 808.94 | 100 |
| סה"כ | 808.94 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 808.94 | 100 |
| סה"כ | 808.94 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. בשינוי למאושר בתכנית מס' 2683 א יהיו קווי הבניין המרביים כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ב. בשינוי למאושר בתכנית מס' 2683 א יהיו מס' הקומות ושטחי הבניה כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ג. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 3 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ד. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2683 א, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 318170 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת, של דרך הגישה הציבורית אליה, ושל הסדרי הכניסה והיציאה אליה וממנה, לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> |
| ג | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו, כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות, ועל חשבונם.</p> |
| ד | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. מס' הקומות המרבי כמצוין בסעיף 5 להלן, הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> |
| ה | <p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>ע"פ 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</p> |

| 4.1 | מגורים א' |
|-----|--|
| | העתיקות. |
| ו | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> |
| ז | <p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> |
| ח | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> |
| ט | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר. 4. ראה סעיף 4.1.2 ב לעיל. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ובינוי אשפה מהשטח. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות כבאות והצלה, בין היתר, לעניין רחבת הערכות</p> |

| 4.1 | מגורים א' |
|-----|--|
| | <p>ודרכי גישה אליה, ותכנון והקמת חדר המדרגות המוגן ו/או התקנת מערכת מתזים בשטח הבנין. (7). תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת הוא נטעה של 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בשטח הפונה לחזית ראשית של הבנין, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, ובתיאום עם האגף לשיפור פני העיר.</p> |
| י | <p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 25% 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, חלוקים, וכד').</p> |
| יא | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2683א, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 318170 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p> |



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

| קו בנין (מטר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|--------------|---------|--------|-----------|
| קדמי (2) | 1 | 1 | 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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה 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) כמאושר בתוכנית 2683.א.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

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 למימוש התכנית 7 שנים מיום אישור התכנית

