

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0161109

הוספת 4 קומות על המגרש לשם יצירת 8 יח"ד- שכ' אום ליסון

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - נחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 11.2.18 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון מאו"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

התכנית חלה על קרקע בשכונת אום ליסון בירושלים, ששטחה 2.268 דונם ויעודה לפי תב"ע 2683 א' המאושרת אזור מגורים 6 . מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ 37.50% (אזור מגורים 6) לאזור מגורים ב' עד 160%, וביצוע גישה סטטורית לשכונה על החלק המשמש ככביש בין השכנים, שינוי בקווי הבניה, שינוי במס' הקומות המרבי עד 4 קומות מעל קומת מרתף, לשם הגדלת מס' יח"ד בשטח התכנית. קיים על הקרקע בנין מגורים בן 2 קומות ומוצע תוספת עוד 2 קומות שה"כ 4 קומות מגורים . הבנין הקיים נבנה ללא היתר בניה. קיים תהליך משפטי נגד בעלי הקרקע. מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבניה נמצאת על רכוש פרטי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת 4 קומות על המגרש לשם יצירת 8 יח"ד-שכ' אום ליסון
		מספר התכנית	101-0161109
1.2	שטח התכנית		2.268 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	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

223380 קואורדינאטה X

627294 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכ' 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	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		999

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	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2683 / א'	4391	2316	15/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 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
מתאר / 62	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	0		16/07/1959

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיגל אסתרקנד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיגל אסתרקנד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: קווי בניין מירבים, גובה מירבי, מסי קומות מירבי.	14/05/2018	חואמדה עלי	18/06/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	06/08/2017	חואמדה עלי	14/05/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית, ירושלים עיריית			ירושלים	יפו (1)	1	02-6297777		
	פרטי	אחמד נמר		ירושלים	ירושלים	(2)		02-6274003	02-6274003	
	פרטי	מחמוד נמר		ירושלים	ירושלים	(2)		02-6274003	02-6274003	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: כיכר ספרא 1.

(2) כתובת: ירושלים, שכי אום ליסון.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד נמר		ירושלים	ירושלים	(1)		02-6274003	02-6274003	
בעלים		מחמוד נמר		ירושלים	ירושלים	(1)		02-6274003	02-6274003	

(1) כתובת: ירושלים, שכי אום ליסון.

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	מיגל אסתרקנד	77817	ירושלים	ירושלים	תלפיות מזרח		02-6274003	02-6274003	colors48@hot mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	ירושלים	ירושלים	כנפי נשרים) (1	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
אדריכל	אדריכל	חואמדה עלי	14475257	ירושלים	ירושלים	האומן	9	02-6274003		colors48@hot mail.com

(1) כתובת: ירושלים, דרך צור באהר.

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

הכשרה ותוספת בניה על המגרש לשם יצירת סה"כ 8 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב' ודרך מוצעת.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה :
3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה, כאמור.
4. קביעת מספר יחידות הדיור בשטח.
5. קביעת מספר הקומות בשטח.
6. קביעת השימושים בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
100	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
100	דרך מוצעת	להריסה
1	מגורים ב'	להריסה
1	מגורים ב'	מבנה להריסה
1	מגורים ב'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,267.61	אזור מגורים 6
100	2,267.61	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
51.50	1,165.95	דרך מוצעת
48.50	1,098.18	מגורים ב'
100	2,264.13	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א.</p> <p>יותר בינוי בן 4 קומות על המגרש.</p> <p>ב. קווי הבניין :-</p> <p>1-קווי הבניין הינו בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2-קו בניין עילי הנו עבור שטחי מרפסות.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ד. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p>	א
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד בביצוע הבניה בשטח.</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 אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	ג
<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	ד
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדר/המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>	ה

מגורים ב'	4.1
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת .</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת .</p>	ו
<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 העתיקות.</p>	ז
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת . הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	ח
<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	ט
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>4. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>	י
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון 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 התכנית ועל חשבונם.</p> <p>(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</p>	יא

4.1	מגורים ב'
<p>(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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת ערבויות לשמירה על העצים לשימור בהתאם לחו"ד אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור כבאות אש לתכנית המוצעת.</p> <p>8. תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת פיקוח על בניה כי השטחים שנאטמו נותרו אטומים.</p> <p>9. תנאי לאכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.</p>	
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות לתקן ישראלי ת"י 413</p>
יג	<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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p>
יד	<p>גמישות לתכנית</p> <p>1. יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה.</p> <p>3. שטחי הבנייה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבנייה המפורטים בסעיף 5.</p>
טו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תינתן מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>

4.2	דרך מוצעת
ב	<p>הריסות ופינויים חלקי המבנה /הגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה.</p>
ג	<p>שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עיקרתם או פגיעה בהם .</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1)	5.69	8	27	147	1623	156	1467	1104	1	1	מגורים	מגורים ב'	

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) גובה רצפה הגג הוא 12.40 מטר מעל מפלס 0.00, שהוא 705,96. מעל זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד..
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות 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	התניה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס	נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם מחלקת שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישור התכנית.