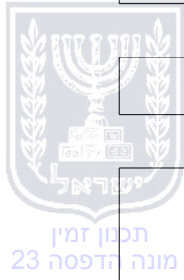


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0054858

תוספת לבניין קיים ובנית בניין חדש שכונת אם ליסון



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 מציעה תוספת לבניין קיים ובנית בניין חדש בכשונת אום ליסון בירושלים.
תיאור ורקע התכנית המוגישה .
התכנית נמצאת בשכונת אום ליסון בירושלים, בשטח של 1.020 מ"ר .
היעודים עפ"י התכנית המאושרת מס' 2683 הם אזור מגורים 5 50 % זכויות בנייה .
מטרת התכנית :-
שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב' .

תוספות בנייה ובנייה חדשה.
הקרקע היא בבעלות של המגיש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת לבניין קיים ובנית בניין חדש שכונת אם ליסון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

101-0054858

מספר התכנית

1.020 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

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
	קואורדינאטה X	223355
	קואורדינאטה Y	627425

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 אם 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



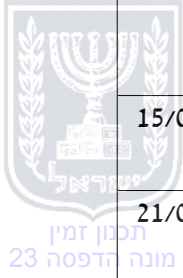
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 הוראות בתכנית 2683 א	החלפה	א /2683
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
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			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	* נספח מחייב לעניין גובה בנייה, מספר קומות, קווי בניין .	19/05/2018	נירה שובל	19/05/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		17/10/2015	נירה שובל	17/10/2015	1	1: 250	מחייב	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
	פרטי	חידר אבו מיאלה			ירושלים	צור בחר		073-7318777	073-7318775	manager@syaan-tours.com
	פרטי	חאלד אבו מיאלה			ירושלים	צור בחר		073-7318777	073-7318775	manager@syaan-tours.com
	פרטי	תאמר אבו מיאלה			ירושלים	צור בחר		073-7318777	073-7318775	manager@syaan-tours.com
	פרטי	מוחמד גריב			ירושלים	צור בחר		073-7318777	073-7318775	manager@syaan-tours.com
	פרטי	ראמי גריב			ירושלים	צור בחר		073-7318777	073-7318775	manager@syaan-tours.com
	פרטי	רבאיעה וליד			ירושלים	צור בחר		073-7318777	073-7318775	manager@syaan-tours.com
	פרטי	רבאיעה מוחמד			ירושלים	צור בחר		073-7318777	073-7318775	manager@syaan-tours.com

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		שפיקה אבו כף			ירושלים	צור בחר		073-7318777	073-7318775	manager@syraan-tours.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נירה שובל	21667		ירושלים	מורגנטאו הנרי	18	02-5865787	02-5865787	nirshoval@gmail.com
	מודד	מתמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר	18	02-6718565	02-6718565	tophand@inter.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

תוספת בניה והקמת בניין חדש בשכונת אום ליסון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

2. קביעת בינוי עבור 2 בנינים.

3. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

4. קביעת קווי בניין חדשים.

5. הגדלת מס' יחידות.

6. הגדלת מס' קומות.

7. קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.

8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

9. קביעת הוראות בגין בנין/גדרות/ ומחסנים / להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	851.7	83.48
דרך מאושרת	168.53	16.52
סה"כ	1,020.23	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	168.53	16.52
מגורים ב'	851.71	83.48
סה"כ	1,020.23	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ב	היטל השבחה 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.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדרות והמחסן והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1__ בצהוב להריסה, יהרסו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
ד	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1__ וטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת.
ה	בדיקות ארכאולוגיות 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.
ו	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.
ז	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ח	קווי בנין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי/תשריט. 2. קו בניין עילי הנו עבור שטחי מרפסות חניה זיזיות.

4.1	מגורים ב'
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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 למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה. ה. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר. ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם הרשות לכבאות והצלה ואישורה. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה של מיקומו המדויק של קו זכות הדרך ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו 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 וחלוקים).</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
4.2.2	הוראות



4.2	דרך מאושרת
<p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>ג. בתחום הדרך יבוצע מילוי בהתאם לנספח הבינוי</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות						
צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת (3)	מעל הכניסה הקובעת (2)	(1)	8	8	36	126	1074.33			154.33	920	851.71	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
171.83	(4)	(4)	1	מגורים ב'	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:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה רצפת הגג באגף הגבוה בבניין מס. 1 יהיה 12.24 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 695.58. מעל מפלס זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג בלבד. גובה רצפת הגג באגף הנמוך בבניין מס. 1 יהיה 9.18 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 695.58. מעל מפלס זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג בלבד. גובה רצפת הגג בבניין מס. 2 יהיה 15.18 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 695.58. מעל מפלס זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג בלבד.

(2) מספר הקומות יהיה עד 4 קומות בכל חתך בכל בניין.

למעט אגף נמוך צפון-מזרחי בבניין מס' 1, בו יהיו עד 3 קומות..

(3) מספר הקומות יהיה עד 4 קומות בכל חתך בכל בניין. למעט אגף נמוך צפון-מזרחי בבניין מס' 1, בו יהיו עד 3 קומות..

(4) כמוסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לאכלוס	1. נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף שפ, י"ע. 2.מילוי התחום בתא שטח 2 בין הגדר המסומנת להריסה ובין קו הבניין בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23