

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0580639

תוספת יחידות דיור ליצירת סה"כ 12 יח"ד על המגרש, שכ' אום ליסון



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
17/02/2019

לאשר את התוכנית  
31/03/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
27/05/2018

להפקיד את התכנית  
09/12/2018

תאריך יו"ר הוועדה 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 1.296 דונם ויעודה לפי תב"ע 2683/א המאושרת מגורים 6. מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ 37.50% (איזור מגורים 6) לאיזור מגורים ב' עד 160%, שינוי בקוי הבניה, שינוי במס' הקומות המירבי עד 4 קומות, לשם הגדלת מס' יח"ד בשטח החלקה. קיים על הקרקע בנין בן 2 קומות למגורים חלק מהמבנה הקיים בנוי בעבירת בניה, וחלקו מאושר בהיתר מס' בקשה 1989/259.10 לא קיים תהליך משפטי נגד בעלי הקרקע. מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבניה נמצאת על רכוש פרטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת יחידות דיור ליצירת סה"כ 12 יח"ד על המגרש, שכל' אום ליסון</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>שם התכנית ומספר התכנית</p>	<p>1.1</p>
<p>101-0580639</p>	<p>מספר התכנית</p>		
<p>1.296 דונם</p>		<p>שטח התכנית</p>	<p>1.2</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>סיווג התכנית</p>	<p>1.4</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>		
<p>ל"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223054 קואורדינאטה X

628690 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכל' אום ליסון, חיי אלמדארס

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
31239	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 7



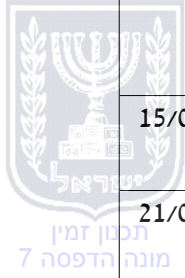
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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 תכנית המתאר 2683.א.	החלפה	א /2683
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 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 כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 /א



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בשיר טויל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		04/09/2018	מחמד אבוו זניד	04/09/2018	מחייב לעניין: קווי בניין מירביס, גובה מירבי.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		27/09/2017	מחמד אבוו זניד	14/08/2018	תשריט מצב מאושר	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"ל
	פרטי	חוסייני עיסא			ירושלים	(1)		02-5380601		3esa_hosen e43@yahoo. com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: ירושלים, שכי אום ליסון, חיי אלמדארס.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**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	בשיר טויל			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil @yahoo.com
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	(1)		02-5380601	02-5380306	abuznaid2010 @gmail.com
מודד	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	(2)		02-5380306		ashrafa33@g mail.com

(1) כתובת: ירושלים, גבעת התחמושת, חניון הרכבת הקלה, ת.ד. 80678.

(2) כתובת: ירושלים, וואדי אלגוז, רח אלטברי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 בנין חדש ותוספת בנייה מעל בנין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה ולהקמת בנין חדש.
3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.
5. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי.
6. קביעת מס' הקומות המירבי.
7. קביעת השימושים בשטח למגורים וחניה.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
9. קביעת הוראות בגין גדר/מבנה/ מדרגות להריסה.
10. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
11. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,295.83	אזור מגורים 6
100	1,295.83	סה"כ

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,295.83	מגורים ב'
100	1,295.83	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים.</p> <p>2. תותר הקמת בניין חדש, בהתאם לנספח מספר 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, קווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ.</p>
ב	חניה
	<p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	קווי בנין
	<p>א. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>ב. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ד	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	הבנין/חלק המבנה/הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.
ו	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה כמצויין בטבלה 5 בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ז	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>

4.1	מגורים ב'
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></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><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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 בקני"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 הסדרתן, 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.</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 (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. תאום עם מחלקת תברואה בדבר מיקום וגודל מתקן אשפה ובתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. תאום עם מחלקות כיבוי ונגישות כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>6. הגשת בישה לכריתת והעתקת עצים ואישור פקיד היערות.</p> <p>7. 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>
יא	<p><b>עתיקות</b></p>



4.1	מגורים ב'
	<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>
יב	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>                      היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
יג	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b>                      1. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעסקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יד	<p><b>ניהול מי נגר</b>                      ייותרו לפחות 20%-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>
טו	<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</li> <li>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.</li> <li>3. שטחי הבנייה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבנייה המפורטים בסעיף 5.</li> </ol>



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(1)		0	3	4.63	6	19	63.04	817	0	0	46	771	1296	1	1	מגורים	ב' מגורים
(1)		1	4	3.08	4	17	112.5	1458	516	0	72	870	1296	2	1	מגורים	ב' מגורים
(1)		1	4	9.25	10	36 (3)	175.54 (2)	2275	516	0	118	1641	1296	1+2	1	מגורים	ב' מגורים



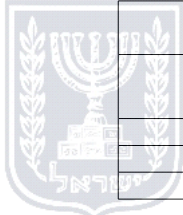
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
(1)	(1)	1	1	מגורים	מגורים ב'
(1)	(1)	2	1	מגורים	מגורים ב'
(1)	(1)	1+2	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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) כמסומן בתשריט.
- (2) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 135.72%..
- (3) תכסית בניה מעל פני הקרקע לא יעלה על 45%..
- (4) א. גובה רצפת הגג במבנה מס' 1 יהיה 9.36 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 755.80 מעל גובה זה יותרו מעקה תקני, חלל טכני וחלל עליה לגג בלבד.  
ב. גובה רצפת הגג במבנה מס' 2 יהיה 12.48 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 755.80 מעל גובה זה יותרו מעקה תקני, חלל טכני וחלל עליה לגג בלבד..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד לכל בניין	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לאכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7