

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0627885

הגדלת זכויות לבניין קיים בשכונת אום ליסון, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת אום ליסון.
2. במגרש קיים בניין מגורים שנבנה לפי היתר מספר 97/662.
3. התוכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה הקיימים לבניין בהיתר, ומציעה תוספת של שתי קומות מעל הבניין הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות לבניין קיים בשכונת אום ליסון, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0627885

מספר התכנית

0.624 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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

223302 קואורדינאטה X

627558 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל עדל 75, אום ליסון, ירושלים

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
31241	לא מוסדר	חלק	1-2	

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 13



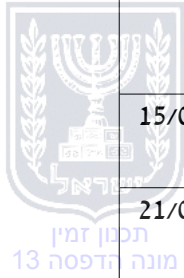
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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 בתחומה את תכנית 2683 א	החלפה	2683 / א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה בנייה ומספר קומות, שאר הנושים הינם מנחים בלבד	11: 16 21/01/2020	איהאב זין	21/01/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	12: 32 03/09/2018	מחמוד מחאמיד	03/09/2018	1	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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	מוחמד אבו סרחאן			ירושלים	(1)		052-5924864	02-5021270	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אל עדל 75, אום ליסון, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com
ה.אדריכלו ת ובניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com
מהנדס גיאודיטי	מודד	מתמוד מחאמיד	882		ירושלים	(2)		02-6718565	02-6723758	tophand@zahav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

(1) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: אל משאהד, צור באהר, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 שתי קומות מעל שתי קומות קיימות, ותוספת אגף חדש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
2. שינוי קווי הבניין וקביעת קוי בניין חדשים.
3. קביעת הוראות בינוי לתוספת שתי קומות.
4. קביעת מס' הקומות המירבי.
5. קביעת מס' יחידות הדיור.
6. קביעת שטחי הבניה המירביים בתכנית.
7. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	95.79	15.35
מגורים 6	528.42	84.65
סה"כ	624.21	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	95.78	15.34
מגורים ב'	528.43	84.66
סה"כ	624.21	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים.</p> <p>2. תותר תוספת עמודת ממ"דים צמודה לבנין.</p> <p>3. תותר תוספת מרפסות זיז לדירות החדשות בסך 10 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>4. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p> <p>3. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט:</p> <p>1. קו הבניין המסומן בצבע אדום בקו נקודה קו הנו עבור הבנין הקיים והתסופות.</p> <p>2. קו הבניין המסומן בצבע אדום בקו נקודתיים קו הנו עבור גשר עילי המוביל ממפלס החניה אל חדר המדרגות.</p>
ז	<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 ו/או מי מטעמו.</p>
ח	<b>זיקת הנאה</b>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
	<p>א. השטח המסומן בתשריט בקבוצות של שלושה קווים אלכסוניים אדומים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב עבור המגרש הצמוד מצפון.</p> <p>ב. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למכבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ג- שטח זה יפותח כרמפה, לצורך גישה לכלי רכב עבור המגרש הצמוד מצפון, הכל בהתאם למפורט בתשריט, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתא שטח מס' 1.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b>
	<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>



## 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)	שימוש	יעוד	
	צידי- ימני	צידי- שמאלי						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(2)	(2)	2	2	6.24 (1)	7.6	4	40	110	600.8	24	238.28	43.5	295.02	528	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

קדמי (2)	קו בנין (מטר)		שימוש	יעוד
	אחורי (2)	קדמי (2)		
			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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רצפת הגג יהיה 6.24 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 675.26. מעל גובה זה יותר חל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר	<p>יותרו לפחות 20% 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>
6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38	<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים	<p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</li> <li>2. בשלב היתר הבניה יוגשו בקשות עקירה/ העתקה כדין וכן יקבע גובה הפיצוי הנופי.</li> <li>3. תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</li> </ol>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.</li> <li>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</li> <li>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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר ונספח עצים מעודכן לאגף שפי"ע.</li> <li>5. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור מח' תוש"ה בעיריית י-ם.</li> </ol>
6.5	הפקעות לצרכי ציבור	<p>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.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	אכלום	נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה לשביעות רצון אגף שפי"ע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13