

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/10/2019

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

02/11/2020

תכנית מס' 101-0519504

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי ייעוד ותוספת אחוזי בנייה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 0.978 דונם ויעודה לפי תב"ע 2683/א המאושרת הוא אזור מגורים 6 מיוחד.  
מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ 25% (אזור מגורים 6 מיוחד) לאזור מגורים ב' עד 110%, קביעת בקווי הבניה, שינוי במס' הקומות המרבי עד 4 קומות מעל קומת מרתף, לשם הגדלת מס' יח"ד בשטח התכנית. קיים בניין בן 2 קומות למגורים מעל קומת מרתף הבניין הקיים נבנה בחריגה ע"פ היתר מס' תיק 97/250. מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבנייה 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 ייעוד ותוספת אחוזי בנייה

101-0519504

מספר התכנית

0.978 דונם

1.2 שטח התכנית

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 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

223275 קואורדינאטה X

627600 קואורדינאטה Y

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

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אום ליסון, ירושלים

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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון 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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/07/1959 |                         | 0                  | תכנית זו מחליפה הוראות בתחומה את הוראות תכנית המתאר 62                                      | החלפה   | מתאר/ 62          |
| 15/03/1996 | 2316                    | 4391               | תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר א/2683   | החלפה   | א /2683           |
| 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      |
| 21/01/2010 | 1593                    | 6052               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.         | כפיפות  | 5166/ ב           |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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 אסתרקינד |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                      |                   | מיגל אסתרקינד |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | מחייב לעניין גובה בניין ומספר קומות | 16: 18 21/07/2020 | עלי חוואמדה   | 21/07/2020  | 1                   | 1: 200   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                                     | 11: 21 04/09/2019 | עלי חוואמדה   | 04/09/2019  | 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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
|                | פרטי | יוסף אבו חאמד |               |          | ירושלים | (1)  |     | 02-6274003 | 02-6274003 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום ליסון, רח' אל עדל.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------|---------|-------|-----|------------|------------|----------------------|
|                | עורך ראשי | מיגל אסתרקינד | 77817         | פרטי     | ירושלים | האומן | 9   | 02-6274003 | 02-6274003 | colors48@hotmail.com |
|                | אדריכל    | עלי חוואמדה   | 14475257      | פרטי     | ירושלים | האומן | 9   | 02-6274003 | 02-6274003 | colors48@hotmail.com |
|                | מודד      | סמיר סאלח     | 948           |          | ירושלים | (1)   |     | 02-6274003 |            |                      |

(1) כתובת: צור באר.



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 ייעוד ותוספת בנייה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור תוספות אחוזי בנייה.
3. קביעת מס' יחידות הדיור המירביים.
4. קביעת מספר הקומות המירביים.
5. שינוי קווי בניין חדשים לבניה .
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/ לשימור.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב.
10. קביעת הוראות הריסה.
11. קביעת הוראות הפקעה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



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

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ב'  | 1       |
| דרך מאושרת | 201     |

  

| סימון בתשריט          | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה   | מגורים ב'  | 1              |
| זיקת הנאה למעבר ברכב  | דרך מאושרת | 201            |
| זיקת הנאה למעבר ברכב  | מגורים ב'  | 1              |
| להריסה                | דרך מאושרת | 201            |
| להריסה                | מגורים ב'  | 1              |
| מבנה להריסה           | מגורים ב'  | 1              |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | דרך מאושרת | 201            |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ב'  | 1              |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר      |               |            |
|----------------|---------------|------------|
| יעוד           | מ"ר           | אחוזים     |
| דרך מאושרת     | 78.07         | 7.98       |
| מגורים 6 מיוחד | 899.77        | 92.02      |
| <b>סה"כ</b>    | <b>977.84</b> | <b>100</b> |

| מצב מוצע    |               |              |
|-------------|---------------|--------------|
| יעוד        | מ"ר מחושב     | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת  | 78.07         | 7.98         |
| מגורים ב'   | 899.77        | 92.02        |
| <b>סה"כ</b> | <b>977.84</b> | <b>100</b>   |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>   |
|--------------|--|
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מגורים   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>קווי בנין</b><br>א. קווי הבניין המרביים יהיו בהתאם למפורט בתשריט.<br>ב. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור שטחי בנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.  |
| ב            | <b>חניה</b><br>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.  |
| ג            | <b>סטיה ניכרת</b><br>1. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.<br>2. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.                             |
| ד            | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.<br>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.  |
| ה            | <b>קולטי שמש על הגג</b><br>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.<br>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.   |
| ו            | <b>זיקת הנאה</b><br>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד בביצוע הבניה בשטח.   |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>דרכים תנועה ו/או חניה</b><br>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.<br>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות |            |             |       | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר)   |      |                    |      | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח   | שימוש     | יעוד |
|---------------|------------|------------|-------------|-------|------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-------------------|------|--------------------|------|-----------------|--------------|-----------|-----------|------|
|               | מל         | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי |                                    |           |                   |                       | מעל הכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |      |                 |              |           |           |      |
|               |            |            |             |       |                                    |           |                   |                       | עיקרי             | שרות | עיקרי              | שרות |                 |              |           |           |      |
|               | 4          |            |             | (2)   | (1)                                | 4         | 45                | 110                   | 390               | 88   | 400                | 899  | א               | 1            | מגורים    | מגורים ב' |      |
|               | 4          |            |             | (2)   | (3)                                | 4         | 45                | 110                   |                   | 80   | 420                | 899  | ב               | 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה רצפת הגג במבנה א יהיה 12.48 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 672.45. מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) גובה רצפת הגג במבנה ב יהיה 12.48 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 669.85. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.1</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  |
|            | <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.</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. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור שירותי כבאות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקני אשפה ומחזור.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת הפיקוח של עיריית ירושלים כי חלקי המבנים שסומנו להריסה נהרסו.</p> <p>10. תיאום עם מחלקת תושיה בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.</p> |
| <b>6.2</b> | <b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>  |
|            | הגדר / חלק המבנה / המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט, מיועד להריסה  |
| <b>6.3</b> | <b>פסולת בניין</b>  |
|            | יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.  |
| <b>6.4</b> | <b>עתיקות</b>   |
|            | 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.  |
| <b>6.5</b> | <b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>   |
|            | היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות לתקן ישראלי ת"י  |
| <b>6.6</b> | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>   |
|            | 1. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.<br>2. עצים המסומנים להעתקה: בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד היערות העירוני  |
| <b>6.7</b> | <b>ניהול מי נגר</b>   |
|            | יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות  |

6.7

**ניהול מי נגר**

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').

6.8

**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   | התנייה  |
|----------|------------|---|
| 1        | היתר בניה  | הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.       |
| 2        | טופס אכלוס | נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע. |

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11