

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0902478

הגדלת זכויות בניה במגרש בשכונת אום ליסון



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/03/2022

להפקיד את התכנית

23/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. המגרש ממוקם בשכונת אום ליסון.
2. התכנית המאושרת היא תכנית 2683 א', המאפשרת אחוזי בניה עד 37.5% משטח המגרש.
3. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה לשם תוספת שתי קומות מעל בניין הקיים.
4. במגרש קיים מבנה שנבנה על פי היתר מספר 2000/538.
5. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
1.2	שטח התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
1.4	סוג התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	שם התכנית ומספר התכנית
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	שם התכנית ומספר התכנית
לפי סעיף בחוק	לי"ר	שם התכנית ומספר התכנית
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	שם התכנית ומספר התכנית
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	שם התכנית ומספר התכנית
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	שם התכנית ומספר התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

223407 קואורדינאטה X

627330 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

דרך אום ליסון סמטה 1, שכי 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	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	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

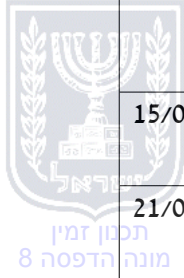
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 א/2683	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 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		13: 23 28/08/2022	איהאב זין	28/08/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10: 52 07/06/2021	מחמוד מחאמיד	07/06/2021	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



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	יאסר אטרש (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	יוסף עבדאללה (1)			ירושלים					sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום ליסון.

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	משרד אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
אדריכלות	מתכנן	איהאב זין	36720	משרד אלדאר אדריכלים	ירושלים	(1)		02-5021270		aldar.art@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר (2)		02-6718565		tophand@zah av.net.il

(1) כתובת: רחוב אל אצמעי, שכונת שועפט, ירושלים..

(2) כתובת: צור באהר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים

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**

הגדלת זכויות בניה לשם תוספת קומות מעל בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספת קומות.
3. קביעת קווי בנין לבניה המוצעת כאמור.
4. קביעת מספר הקומות המרבי.
5. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי.
6. קביעת שטחי הבניה המרביים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

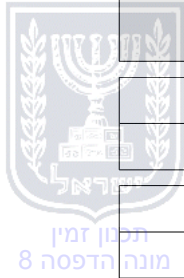
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6 מיוחד	1,041.89	100
סה"כ	1,041.89	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,041.89	100
סה"כ	1,041.89	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. גובה הגדרות לכיוון רחובות הגישה לתחום התכנית לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>2. גובה קירות התמך בחזיתות הפונות למגרשים השכנים לא יעלה על 3 מ', מעל גובה זה הם ייבנו בדירוג ובמרחקים שיאפשרו נטיעה וטיפול נופי.</p>
ב	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>1. מספר קומות המצויין בטבלה 5 הינו מרבי וכל תוספת קומות תיחשב כסטיה ניכרת</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	קווי בנין
	<p>1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. קו הבניין התחתי הינו עבור שטח הבניה בתת הקרקע.</p>
ו	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, יועתקו אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, ותישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% 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 מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	1	4	(2)	6.87	7	(1) 45	143	1496	279	178	155	814	1042	1	מגורים	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין
שמאלית-הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
70	(3)	(3)	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה 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) תכנית הבינוי מתחת לקרקע תהיה 80% ממשטח המגרש.

(2) גובה רצפת הגג באגף המערבי יהיה 12.48 מ' מעל מפלס 0.00, ובאגף המזרחי 9.36 מ' מעל מפלס 0.00. מעל גובה זה יותר בנית מעקה וחלל יציאה לגג בלבד.

(3) לפי המסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	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').
6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.3	פסולת בניין
	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.
6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי לאכלוס הבניין יהיה נטיעת לפחות שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב.הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 200, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 הני"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 סלולוריים), 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.</p> <p>ד.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: שירותי כבאות, אגף תושי"ה ואגף התברואה.</p> <p>ה.תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת, וכן תכנית גישה למגרש, לאישור אגף תושי"ה</p> <p>ז.תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית ואישור אגף שפ"ע.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8