

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0976803

תוספת בנייה והקמת בניין חדש בשכ' אום ליסון-ירושלים.

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 :

27/02/2022

להפקיד את התכנית

28/12/2022

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

התכנית עוסקת במגרש בשכונת אום ליסון בתחום התכנית קיימים 2 בנינים:

בניין מס' 1 קיים על פי היתר בנייה מס' 97/526 והוא בן 3 קומות בניין מס' 2 קיים ללא היתר והוא בן קומה אחת

במצב המאושר האגף המזרחי של המגרש מיועד לנוף פתוח, כשבפועל הוא כלוא בין שני תאי שטח מבוניים ואינו כשיר למלא את ייעודו. התכנית מגדילה את תא השטח למגורים באמצעות שינוי ייעוד הנוף הפתוח למגורים, וזאת לצורך בניית מבנה חדש למגורים (מס. 3), הסדרת בינוי ללא היתר תוך הוספת אגף מזרחי וקומות על הקיים במבנה מס. 2, ותוספת קומות והסדרת בינוי ללא היתר במבנה מס. 1. בנוסף, התכנית כוללת הפרשת שטח עבור צרכי ציבור.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה והקמת בניין חדש בשכ' אום ליסון-ירושלים.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0976803	מספר התכנית	
1.961 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223568 קואורדינאטה X

627009 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צור באהר-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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך צור באהר	ירושלים

שכונה אום ליסון-ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31235	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

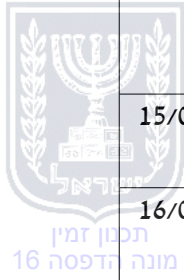
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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 הוראות תכנית 2683/א.	החלפה	2683/א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית 62.	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
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			מוחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 06 30/11/2022	עבד אלרחמאן חמאדה	03/11/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		19: 09 14/11/2021	עבד אלרחמאן חמאדה	14/11/2021	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	אחמד דוויאת		איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	דרך צור באהר				dwyatahmad@gmail.com
	פרטי	דאוד דוויאת		איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	דרך צור באהר				dwyatadahod@gmail.com
	פרטי	ראיד דוויאת		איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	דרך צור באהר				dwyataruyad@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד אבו גנאם	74623	אבו גנאם	ירושלים	א טור				abuganam2015@gmail.com
	הנדסאי	עבד אלרחמאן חמאדה	8176	איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	בית צפפה		02-6591022		itqan.arc@gmail.com
	מודד	מוראד מחיסן	1310	מחיסן מוראד	ירושלים	מוניר חסן				morad1976@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הסדרת בנייה, תוספת בנייה והקמת בניין חדש, וכן הפרשת שטח לצרכי ציבור, בשכ' אום ליסון-ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 ושטח נוף פתוח למגורים ב' ושצ"פ.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים .
3. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי.
4. הגדלת גובה בנייה ומספר הקומות המירבי.
5. קביעת קווי בניין המירביים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
8. קביעת הוראות הריסה.
9. קביעת הוראות לשצ"פ
10. קביעת הוראות הפקעה.
11. קביעת הוראות לטיפול, להעתקה ולנטיעת עצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

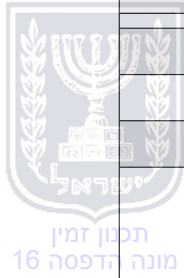
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	1,336.35	68.12
שטח נוף פתוח	625.56	31.89
סה"כ	1,961.91	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,711.8	87.25
שטח ציבורי פתוח	250.11	12.75
סה"כ	1,961.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה הגדר בחזית החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. גובה הגדרות בחזיתות האחרונות לא יעלה על 3 מ', וייבנו במרחקים שיאפשרו נטיעה זה מזה ככל שיידרש.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מרבי, וכל תוספת קומות תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הינם ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. גינות ועצים,</p> <p>2. שבילי הליכה.</p> <p>3. פינות ישיבה ופנאי.</p> <p>4. מעבר תשתיות תת"ק.</p>
4.2.2	הוראות



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר</p> <p>2. השצ"פ יתוכנן ויפתח בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>	א
<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הגדרות / חלקי הבינוי המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	ב



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 מוחלט	
								סה"כ בניה שטחי	שרות	עיקרי	עיקרי						
צידוי- שמאלי (3)	צידוי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	(2)	9.34	16	(1) 45	193	3309	1266	0	235	1648	1711.8	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
160	(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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80% משטח תא שטח המגורים..

(2) גובה רצפת הגג בבניין מס. 1 יהיה מדורג ולא יעלה על 12.48 מ' באגף הצפוני ו- 15.60 מ' באגף הדרומי הפונה אל הרחוב. גובה רצפת הגג בבניין מס. 2 לא יעלה על 9.36 מ' רצפת הגג בבניין מס. 3 לא

יעלה על 12.48 מ' כל הגבהים האלה הינם מעל מפלס 0.00 שהוא 677.00 מעליהם יותר לבנות חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..

(3) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	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..
6.2	הפקעות ו/או רישום
	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.
6.3	ניהול מי נגר
	ייתרו 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).
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. א. העצים המוסמנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ב. העצים המוסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
6.6	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970..
6.7	תנאים בהליך הרישום
	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 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. ד. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש, לרבות מתקן חניה ככל שיוצע, על פי התקן ועל פי מידות תקניות לאישור אגף תוש"ה. ה. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, וכן שימור והעתקת



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.7 תנאים בהליך הרישוי	6.7
עצים בוגרים, עם אגף שפייע. ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף תברואה ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות הכבאות	
6.8 הפקות לצרכי ציבור	6.8
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	
6.9 הריסות ופינויים	6.9
חלקי הבינוי והגדרות המסומנים בתשריט, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בתא שטח המגורים תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים..
2	אכלוס	טיפול, שימור והעתקה, ונטיעת עצים בוגרים בכל תחום התכנית בתאום עם אגף שפייע..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16