

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0794461

הגדלת אחוזי בניה 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 :

07/05/2023

לאשר את התוכנית

א.א.א.

01/07/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005032032/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בקרקע בשכונת אום ליסון בירושלים. מטרת התכנית היא תוספת בנייה על בניין שנבנה על פי היתר בנייה 82/899 ובניית בניין חדש לצדו, וכן הריסת בניו שנבנה ללא היתר בתחום התכנית.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת אחוזי בניה בשכונת אום ליסון
1.1	מספר התכנית	101-0794461
1.2	שטח התכנית	1.463 דונם
1.4	סיווג 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

627300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

דרך אום ליסון סמטה 6, שכונת אום ליסון, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת אום ליסון, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31231	לא מוסדר	חלק		999

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
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
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



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 אסתרקנד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיגל אסתרקנד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 08 09/11/2022	עלי חוואמדה	09/11/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 02 23/12/2019	עלי חוואמדה	23/12/2019		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	בלאל דבש (1)			ירושלים			02-6274003		regal.kenzo@gmail.com
	פרטי	מוחמד חיר דבש (1)			ירושלים			02-6274003		regal.kenzo@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צור באהר.

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	מיגל אסתרקנד	77817	פרטי	ירושלים	האומן	9	02-6274003		regal.kenzo@gmail.com
	אדריכל	עלי חוואמדה	14475257	פרטי	ירושלים	האומן	9	02-6274003		colors48@hotmail.com
	מודד	רובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522294	meimad@meimad-sur.co.il

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 בנייה ובניית בניין חדש בשכונת אום ליסון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בניה מרבים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין מירביים.
4. קביעת מספר יחידות הדיור המירביים,
5. קביעת מספר הקומות המירביים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות הפקעה.
9. קביעת הוראות הריסה.



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	3
מגורים ב'	2, 1
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים	3
להריסה	מגורים ב'	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

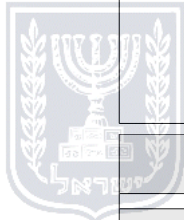
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	1,168.51	79.83
דרך מאושרת	295.19	20.17
סה"כ	1,463.7	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	295.2	20.17
מגורים	14.16	0.97
מגורים ב'	1,154.36	78.87
סה"כ	1,463.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א	בינוי	בהתאם להוראות תכנית 2863א
4.2	מגורים ב'	
4.2.1	שימושים	
	מגורים	
4.2.2	הוראות	
א	בינוי	1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה. 2. גובה גדרות וקירות תמך לכיוון חלקות שכנות לא יעלה על 3 מ', וככל שיידרש מעבר לזה הם ייבנו בדירוג, ובאופן שיאפשר גינון, נטיעת עצים בוגרים וטיפול נופי.
ב	חניה	1. תותר פתרון חניה תת-קרקעי במלואה בלבד. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	הריסות ופינויים	הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתשריט התכנית, לרבות ההריסה המסומנת בתחום הדרך
ד	סטיה ניכרת	1. מספר קומות כמצויין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 3. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ-6 מטר. כל צמצום מרחק זה ייחשב סטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ו	קווי בנין	1. קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.

4.2	מגורים ב'
ז	<p>קולטי שמש על הגג</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>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <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>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתשריט התכנית, לרבות ההריסה המסומנת בתחום הדרך</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 12	7	(1) 45	1202	476		90	566	595	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	(4) 6.16	4	(1) 45	1102	447		84	531	559	2	2	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"ר / מקום	מ"ר / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
70	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
40	2	2	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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים 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) תכסית הבינוי בתת הקרקע לא יעלה על 80% משטח התכנית.
- (2) גובה רצפת הגג בבניין מס' 1 יהיה 12.00 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 702.00. מעל גובה זה יותר חלל יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) גובה רצפת הגג בבניין מס' 2 יהיה 6.16 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 700.1. מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	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.
6.2	ניהול מי נגר
	יותר 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').
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות לתקן ישראלי ת"י 413.
6.4	פסולת בניין
	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.
6.5	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>התוכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 3). תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו :</p> <p>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. 4). תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת פתרון החנייה לאישור אגף תוש"ה. 5). תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. 6). תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור שירותי כבאות. 7).</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקני אשפה ומחזור. 8). תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.</p> <p>9). תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתשריט התכנית, לרבות ביצוע ההריסה המסומנת בתחום הדרך.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי לאכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפע.
6.7	הריסות ופינויים
	הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה 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 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13