

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0950352

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:

30/10/2022

להפקיד את התכנית

20/04/2023

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

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 הקמת בניין חדש בתא שטח מס' 2, ותוספת קומות נוספות על הבניין הקיים בתא שטח מס' 1.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 6 מיוחד" בתכנית 2683 א'.
2. בתא שטח מספר 1 קיים בניין מגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף, כאשר מוצע במסגרת תכנית זו הסבת יעוד קומת המרתף ממחסנים וחניה ליחידת דיור.
 - קומה א' נבנתה לפי בקשה להיתר 1982/854 למעט חריגות קלות.
 - קומה ב' נבנתה ללא היתר והיא מוצעת להכשרה במסגרת תכנית זו.
 - קומה ג' היא קומה חדשה.
3. מטרת התכנית העיקרית היא הגדלת אחוזי בניה.
4. עפ"י תכנית האב, ניתן להגיע לעד 110% שטחים מרביים.
 - 1. מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע ועמדת בעל הקרקע:
 - 2. הקרקע בבעלות פרטית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	101-0950352
שטח התכנית	1.318 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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

קואורדינאטה X 223146

קואורדינאטה Y 627440

1.5.2 תיאור מקום רח' אבו עוביידה סמטה 24, אום ליסון**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	אבו עוביידה	6	

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	

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

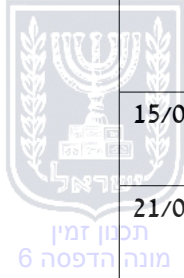
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 המפורט בתכנית 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	מחייב לעניין גובה ומספר קומות שאר הנושאים הינם מנחים בלבד.	09: 26 21/03/2023	איהאב זין	21/03/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	11: 31 12/06/2022	מחמוד מחאמיד	12/06/2022	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	עמאד אלראמוני (1)			ירושלים					sondos_1992soso@hotmail.com
	פרטי	זיאד רמוני (1)			ירושלים					sondos_1992soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : אום ליסון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמאד אלראמוני			ירושלים	(1)				sondos_1992soso@hotmail.com
פרטי	זיאד רמוני			ירושלים	(1)				sondos_1992soso@hotmail.com

(1) כתובת : אום ליסון.

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		Aldar.art@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	מתכנן	איהאב זין	36720		ירושלים	(1)				Aldar.art@g mail.com
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		ירושלים	דרך צור באהר		02-6718565		tophand@zah av.net.il

(1) כתובת : בית חנינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 הקמת בניין חדש ותוספת קומות על בניין הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי להקמת מבנה חדש ולתוספת קומות חדשות מעל בניין קיים.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2, 1
מבנה להריסה	מגורים ב'	2, 1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6 מיוחד	1,318.28	100
סה"כ	1,318.28	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,318.28	100
סה"כ	1,318.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה 1. גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 כלפי הרחוב וחלקות מצרניות. 2. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ', והן ייבנו בדרוג ככל שיידרש, ובמרחקי נטיעה זה מזה. 3. פתרון החניה עבור בניין מספר 1 יהיה בתת הקרקע של בניין מספר 2 אך כפתרון זמני במידה ותוגש בקשה להיתר בניה עבור בניין מספר 1 לפני בניין מספר 2, פתרון החניה יתואם עם אגף תושי"ה בגבולות שטח המגרש. 4. תותר הגשת בקשה להיתר בניה לכל אחד מן הבניינים לחוד, אך בעת הגשת בקשה להיתר בניה עבור בניין מספר 2, יהיה חייב לתת פתרון חניה בתת הקרקע עבור כל היחידות של בניין מספר 1.
ב	חניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .
ג	סטיה ניכרת 1. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 להוראות הינו מרבי וכל הגדלה תיחשב כסטיה ניכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 3. שטחי הבנייה כמצויין בטבלה 5 להוראות הינו מרבי וכל הגדלה תיחשב כסטיה ניכרת. 4. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 5. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 6. ביצוע מקומות חנייה בתת הקרקע של בניין מס 2 עבור יח"ה בבניין מס 1, והנגשת דרך להולכי רגל לבניין מס' 1 הינה מחייבת בעת הגשת בקשה להיתר בניה עבור בניין מספר 2 ואי ביצוען תחשב סטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	קווי בנין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ו	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תשתיות תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4.1	מגורים ב'
	טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה.
ח	גמישות להיתר יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.



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)	אחוזי בניה כוללים (%)	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	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(4)	(4)	(4)	(4)		(3) 5	(2) 11.8	7	(1) 45	110	970.8		39.54	931.27	882.55	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4) 12.48 (5)	4	(1) 45	241.95	1054.33	574.97	107.84	371.52	435.77	2	2	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)
70	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
40	2	2	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 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 תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) זהו גובה רצפת הגג בבניין בתא שטח 1 מעל מפלס -0.46 שהוא 703.24. מעל גובה זה יותר בנית מעקה וחדר יציאה לגג עד גובה 14.93 בלבד.
- (3) 4 קומות בכל חתך.
- (4) לפי המסומן בתשריט.
- (5) זהו גובה רצפת הגג בבניין בתא שטח 2 מעל מפלס 0.00 שהוא 703.70. מעל גובה זה יותר בנית מעקה וחדר יציאה לגג עד גובה 14.93 בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
<p>1. 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. 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
6.2	פסולת בניין
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>1. תנאי לקבלת טופס איכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע. 2. תנאי לתעודת גמר יהא ביצוע בפועל של דרך המאושרת הסמוכה לתכנית מהכביש הקיים סטטוטורית עד לתחום מגרש המגורים.</p>	
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 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. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ואישורה. 5. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה תיאום תכנון מפלסי הדרך המאושרת מול מחלקת תושבי"ה. 6. תנאי למתן היתר יהיה הצגת תכנון לדרך גישה סטטוטורית לאישור אגף תושבי"ה. 7. תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים. 8. תיאום עם מחלקת תברואה. 9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח מפורטת לדרך המובילה לחנייה המוצעת בתא שטח 2 10. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע בפועל של הריסת הבינוי המסומן להריסה במגרש, לרבות הגדר החורגת מגבולותיו והבינוי הצמוד לה. 11. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.</p>	
6.5	הריסות ופינויים
<p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בתחום הדרך הצמודה לתחום התכנית בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	

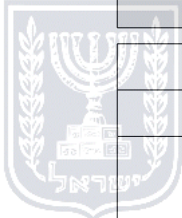
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד כל בניין לחוד	לא תותר בנייה בשלבים
2	אכלוס	תנאי לאכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6