

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1079334

הגדלת זכויות בניה למגרש 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 :
16/07/2023

לאשר את התוכנית
17/07/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
25/12/2022

להפקיד את התכנית
27/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

החלקה קיימת בשכונה אום ליסון ובתחום תכנית 2683 א' ומוגדרת בייעוד אזור מגורים 6.

קיים בינוי בחלקה לבניין של 3 קומות ללא היתר.

תוכנית זה מכשירה את הבינוי הקיים בנוסף לתוספת של חצי קומה מעל הקיים ומסמנת חלק מבניין להריסה. סה"כ זכויות בניה מוצעים הם 110% ב-3 קומות.

מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
101-1079334	מספר התכנית	1.1
1.423 דונם		1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4
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
	קואורדינאטה X	223160
	קואורדינאטה Y	627900

1.5.2 תיאור מקום

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	רביעיה סמ 10	6	

שכונה שכונת אום ליסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31240	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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון 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
16/07/1959		1586	687	תכנית זה מחליפה את הוראות של תכנית 62 בתחום וכנית זה.	החלפה	62
15/03/1996		2316	4391	תכנית זה מחליפה את הוראות של תכנית א/2683 בתחום וכנית זה.	החלפה	א/2683
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ ב ממשיכות לחול.	כפיפות	ב/5166



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסמאעיל סלאח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסמאעיל סלאח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 16 18/04/2023	יוסף חסאסנה	17/04/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 29 16/04/2023	ח'אלד שחאדה	10/04/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מאושר	09: 41 14/07/2022	זיד מוסטפא	05/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט סקר עצים בוגרים 1: 250	14: 07 29/06/2022	אהרון יזרסקי	26/06/2022	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	דוח סקר עצים	14: 06 29/06/2022	אהרון יזרסקי	26/06/2022	8		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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	רבאיעה נדא			ירושלים	רבאיעה סמ 10	6			

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
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אסמאעיל סלאח	42464693		ירושלים	אלחדיביה				ismaeelsalah@gmail.com
	אדריכל	יוסף חסאסנה	26229749		ירושלים	אום ליסון סמ 6	5			arch.eng.yousef@gmail.com
תנועה	יועץ	ח'אלד שחאדה			משהד	משהד				shehadeh.kha@gmail.com
	מודד	זיד מוסטפא	1423	המצפן - מדידות וצילומו אוויר	ירושלים	עיסוויה				compass1423@gmail.com
אגרונום	יועץ	אהרון יזרסקי			בני ברק	נתן הנביא	7			ayagronom@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

מטרת התכנית היא לייצר מסגרת תכנונית להכשרת בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי ייעוד קרקע ממגורים 6 לייעוד מגורים ב'
- 2- ביטול חלק מדרך מאושרת
- 3- קביעת ייעוד דרך מוצעת
- 4- קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
- 5- רביעת מס' יחידת דיור מריבי.
- 6- קביעת גובה ומספר קומות המיברי.
- 7- סימון מבנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
דרך מאושרת	821
דרך מוצעת	832, 831

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	101
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	850.93	59.81
דרך מאושרת	571.91	40.20
סה"כ	1,422.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	490.57	34.48
דרך מוצעת	408.45	28.71
מגורים ב'	523.82	36.81
סה"כ	1,422.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים, לרבות שטחי שרות, טכני, חניה ומחסנים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1- תוספת הבניה החדשה בקומה הרביעית תהיה בנסיגה מחזית המגרש הראשית ב-4 מ' לפחות. תכנון זמין מונה הדפסה 8
	2- מרפסות הזיז יוגבלו לעד 2 מ', ו 12- מ"ר ממוצע לדירה.
	3- גובה הגדרות לא יעלה על 1.20.
	4- קירות התמך כלפי מגרשים המצרניים לא יעלו על 3 מ' גובה.
ב	חניה
	מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	הריסות ופינויים
	הבינוי המסומן בתשריט בצהוב להריסה.
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	ניהול מי נגר
	ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	א. תוואי הזרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. על שטח הדרך תחול הוראת הפקעה לפי סעיף 6.2.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל. תכנון זמין מונה הדפסה 8
4.3.2	הוראות
א	זרכים
	א. תוואי הזרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. על שטח הדרך תחול הוראת הפקעה לפי סעיף 6.2.

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	3	3	9.36 (1)	5	45	110	576			85	491	523.82	101	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) בנוסף ל-2.5 מ' לחדר מדרגות יצאה לגג ומעקה.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי איכלוס**

- 1- תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
- 2- תנאי לאכלוס יהיה הצגת פתרון חניה. ותאפשר השלמת ביצוע הדרך לפי הסדרי התנועה העקרוניים המוצגים בנספח התנועה, לרבות החניה, או פתרון חנייה חלופי של מכפילי חנייה בגבולות המגרש או כל פתרון תקני אחר בגבול המגרש.

6.2**סטיה ניכרת**

כל שינוי מהוראות התכנית לעניין קו בניין, מס' יח"ד, שטחי בנייה ומספר הקומות יהווה סטייה ניכרת.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

- א. כל השטחים המסומנים בתשריט תכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, לרבות שטחים פתוחים, יופקעו על-ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.
- ב. בעניין השטחים שיוקצו לצרכי ציבור בתכנית הבינוי והפיתוח בהתאם להוראות תכנית זו, ובמסגרת הדיון בתכנית הבינוי והפיתוח, הוועדה המחוזית תשקול את הצורך בקבלת החלטה בדבר הפקעת השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם להוראת סעיף 189 לחוק. ככל שתתקבל החלטה כאמור, יחול סעיף א' לעיל.

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**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן מימוש התכנית הוא 20 שנים מיום אישורה.