

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1076520

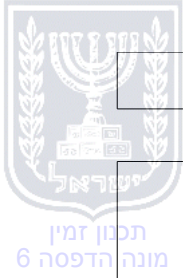
**הקמת בניין חדש ותוספות לבניין קיים באום ליסון - ירושלים**

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



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.  
התכנית המאושרת הינה 2683א והיא מייעדת את המגרש לאזור מגורים 6.  
התכנית מציעה הקמת בניין חדש בייעוד מגורים ב'.  
בתחום התכנית קיימים 2 בנינים, אחד מהם היסטורי ומיועד לשימור.  
המבנה האחר נבנה בחלקו על פי היתר בנייה מס' 82/253 וחלקו ללא היתר.  
התכנית מציעה תוספת קומות מעל המבנה הקיים והכשרת הבינוי שנבנה ללא היתר, הקמת בניין חדש ושימור המבנה ההיסטורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש ותוספות לבניין קיים באום ליסון -ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1076520	מספר התכנית	
1.391 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
קואורדינאטה X	223084
קואורדינאטה Y	627949

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב רבאיעה מס' 6 - שכונת 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	רבאיעה סמ 6		

שכונה אום ליסון -ירושלים.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31240	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 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון 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
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 הוראות 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 הוראות 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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין שימור	12: 12 24/05/2023	עבדאלרחמאן חמאדה	24/05/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		19: 12 25/03/2022	עבדאלרחמאן חמאדה	25/03/2022	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	מוחמד רבאיעה			ירושלים	רבאיעה סמ 6				rabayha1234@gmail.com
	פרטי	עיסא רבאיעה			ירושלים	רבאיעה סמ 6				rabayha1234@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	מחמד אבו גנאם	74623	איתקאן שירותי הנדסה	ירושלים	בית צפפה		02-6591022		itqan.arc@gmail.com
	מודד	נואר אבו רגב	1168		ירושלים	דרך צור באהר				hussien1967@gmail.com
	הנדסאי	עבדאלרחמאן חמאדה	51939	איתקאן שירותי הנדסה	ירושלים	בית צפפה				itqan.arc@gmail.com

## 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

הקמת בניין חדש, תוספות לבניין קיים ושימור מבנה היסטורי בשכונת אום ליסון-ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי.
4. הגדלת גובה בנייה ומספר הקומות המירבי.
5. קביעת קווי בניין המירביים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להליך הרישוי.
7. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
8. קביעת הוראות בגין גדרות או/ו מבנים להריסה.
9. קביעת שלבי ביצוע.
10. קביעת הוראות לשימור.



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'	1

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

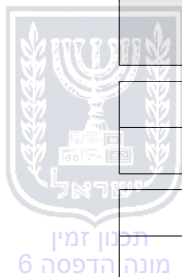
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	1,390.71	100
סה"כ	1,390.71	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,390.71	100
סה"כ	1,390.71	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
1.גדרות סביב החלקה לא יעלו על 1.2 מ' ביחס למדרכה. 2.גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' וככל שיידרש, ייבנו בדירוג ובמרחקי נטיעות זה מזה.	
חניה	ב
1.מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
שימור שימור	ג
הבנין המסומן בסמל מבנה לשימור הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: ) 1.לא תותר הריסתו. 2.לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.	
סטיה ניכרת	ד
א. מספר קומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת . ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
קווי בנין	ו
1.קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2.קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע	
קולטי שמש על הגג	ז
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	



## 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)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
	מזרח	מערב						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט						
								שרות	עיקרי							שרות	עיקרי
(2)	(2)	1	4	12.8 (1)	5.75	8	45	137	1905	1112	0	69	724		1	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	0	4	12.8 (1)	4.31	6	45	53	736	0	0	78	658		2	מגורים	ב' מגורים
			4		10.06	14	45	190	2641	1112	0	147	1382	1390.71	1,2	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	0	2	3	0.8	1	45	14.4	200	0	0	70	130		3	מגורים	ב' מגורים



צידדי-תכנון זמין  
שמאלית-הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	(2)	(2)	1	מגורים	מגורים ב'
	(2)	(2)	2	מגורים	מגורים ב'
			1,2	מגורים	מגורים ב'
	(2)	(2)	3	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) זהו גובה רצפת הגג במבנים 1,2, מעל מפלס 0.00 שהוא 691.50. מעל מפלס זה יותרו חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..

(2) לפי המסומן בתשריט..



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	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..
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ייותרו 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).
<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83'ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. א. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו באישור פקיד היערות, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ב. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	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..
<b>6.6</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תיאום עם אגף תברואה ה. תיאום עם רשות כבאות ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים, וכן בנוגע לשימור ולהעתקת העצים הבוגרים הקיימים (העתקה באישור פקיד היערות). ז. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התק ועל פי מידות תקניות לאישור אגף תוש"ה. ח. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<b>6.6 תנאים בהליך הרישוי</b>	
<p>ט. תנאי להיתר בנייה הוא תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת שימור (לרבות הגשת חו"ד מהנדס המתמחה בשימור בנוגע לבינוי בקרבת המבנה ההיסטורי ולאמצעים הנדרשים להבטחת בטיחות ושלמות)</p> <p>יא. תנאי לתחילת העבודות יהיה ביצוע החיזוקים למבנה ההיסטורי ככל שיידרשו, בהתאם לחו"ד המהנדס ובתיאום עם מחלקת שימור</p>	
<b>6.7 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	
<p>הבניין והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תעודת גמר	1. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפייע, וכן ביצוע התיאום בנוגע לשימור ולהעתקת העצים הבוגרים הקיימים, לשביעות רצון האגף. 2. ביצוע השימור לשביעות רצון מחלקת שימור.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6