

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1006303

תוספת בנייה לבניין קיים 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 :

07/04/2024

לאשר את התוכנית

א.א.א.

21/07/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005158814/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במגרש בשכונת אום ליסון-ירושלים .
בתחום התכנית קיים מבנה בן 2 קומות בהתאם להיתר בניה 07/384
התכנית מציעה -
תוספת בנייה מעל הבניין הקיים לשימושי מגורים ומסחר, הקמת בניין חדש למגורים, ביטול דרך מאושרת
שאינה קיימת, והסדרת כביש קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה לבניין קיים והקמת בניין חדש בשכ' אום ליסון-ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-1006303

מספר התכנית

5.453 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

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

223426 קואורדינאטה X

626989 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום שכי 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	אבו עוביידה		

שכונה דרום שכי 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	1-2	

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 הוראות תוכנית 2683/א.	החלפה	<u>2683/א</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תוכנית 62.	החלפה	<u>62</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מק/5022/א</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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		19: 27 02/09/2023	עבד אלרחמאן חמאדה	02/09/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		19: 14 02/09/2023	עבד אלרחמאן חמאדה	02/09/2023	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, הוועדה המקומית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6797777	02-6797777	
	פרטי	עומר עבידאת			ירושלים	אבו עוביידה				mosasalman 123@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		02-6591022		abuganam201 5@gmail.co m
	הנדסאי	עבד אלרחמאן חמאדה	51939	איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	בית צפפה				itqan.arc@g mail.com
	מודד	מוראד מחיסן	1310	איתקאן שירות הנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא				morad1976@ gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 לבניין קיים, והקמת בניין חדש, ביטול דרך מאושרת והסדרת כביש קיים בשכ' אום ליסון-ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב עם חזית מסחרית ודרך מוצעת, וכן ביטול דרך מאושרת.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים.
3. קביעת מס' יח"ד.
4. קביעת מספר הקומות.
5. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
6. קביעת הוראות בגין הוראות בינוי וקביעת תנאים להליך הרישוי.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
9. קביעת הוראות לדרך מוצעת
10. קביעת הוראות הפקעה
11. קביעת הוראות לחזית מסחרית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	102, 101
דרך מוצעת	100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5 - 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	100
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3, 2
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5, 4
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	102
מבנה להריסה	דרך מוצעת	100
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5, 4, 2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	822	15.07
מגורים 6	4,341.13	79.60
נף פתוח	290.4	5.33
סה"כ	5,453.53	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	237.96	4.36
דרך מוצעת	2,705.67	49.61
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,566.24	28.72
מגורים ב'	943.66	17.30
סה"כ	5,453.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים 2. מסחר בקומת הקרקע בזיקה אל הרחוב.	
הוראות	4.1.2
א	דרכים סימון מהתשריט : דרך / מסילה לביטול דרך לביטול השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.
ב	בינוי 1. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס המדרכה. 2. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך הם ייבנו בדירוג ובמרחקים המאפשרים גינון ונטיעות עצים בוגרים.
ג	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ד	הריסות ופינויים חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, וייהרסו לעת ביצוע העבודות בתכנית
ה	סטיה ניכרת א. מספר הקומות המצויין 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.
ו	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ז	קווי בנין 1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע
ח	מסחר חזית מסחרית 1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	בינוי א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
ב	הריסות ופינויים חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, וייהרסו לעת ביצוע התכנית
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה- 1965 , למעט מסילת ברזל .
4.3.2	הוראות
א	בינוי א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
ב	הריסות ופינויים חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, וייהרסו לעת ביצוע התכנית
4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
	דרך מיועדת לביטול, מגורים ב'ומגורים 6.
4.4.2	הוראות
א	בינוי דרך לביטול 1. השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.



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 שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 0	מעל הכניסה הקובעת 4	(2)	7.47	7	45	(1) 87	823	0	0	63	720	943.7	1	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)						45	27	255	0	0	0	255	943.7	1	מסחר	ב' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
40	(3)	(3)	1	מגורים	מגורים ב'
	(3)	(3)	1	מסחר	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) כולל 40 מ"ר שטח מרפסות.

(2) גובה רצפת הגג הוא 12.9 מ' בבניין 1 ו- 15.8 מ' בבניין 2, מעל מפלס 0.00 שהוא 678.00 (שבבניין 2). מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.

(3) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**ניהול מי נגר**

ייתרו 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 וחלוקים).

6.3**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.4**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

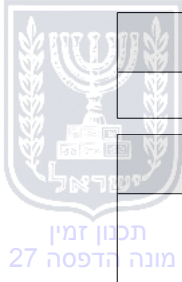
6.5**שמירה על עצים בוגרים**

כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט, ועל בסיס סקר העצים שיוגש לאישור אגף שפ"ע בהתאם לסעיף 6.1.4 (ה).
א. עצים המסומנים בתשריט לשימור ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם.
ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

6.6**תנאים בהליך הרישוי**

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 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 למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף תברואה.
ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות כבאות.
ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת סקר עצים, תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לשימור העצים וכן נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.
ז. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התק ועל פי מידות תקניות לאישור אגף תוש"ה.

6.6 תנאים בהליך הרישוי	6.6
ח. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.	
6.7 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.7
הבניין והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר.	
6.8 הפקעות 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.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים..
2	תעודת גמר	טיפול ונטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע..



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה.

