

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
 לשכת התכנון מחוז י-ם  
 5-05-2015  
 נ ת ק ב ל

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14353

שם תוכנית: הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות בשכונת אום ליסון

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים - מחוז ירושלים          הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>25.4.15</u>          לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/>          התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p><u>בנימין פרידמן</u>          תאריך: _____</p>	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

החלקה קיימת בתחום תכנית 2683 א' מגורים 6 אום ליסון ירושלים.

בחלקה לא קיים בינוי.

מוצע:

- הגדלת אחוזי בניה עד 159%.

- שינוי יעוד הקרקע ממגורים 6 למגורים ב'.

- הקמת בניין חדש של 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

- קווי בניין בהתאם למוצע בתשריט.

- בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות בשכונת אוס  
ליסון.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

יפרסם  
ברשומות

14353

מספר התוכנית

1040 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

2

מספר מהדורה בשלב

04/03/2015

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפרסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית 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 התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223375  
קואורדינטה Y 627050

1.5.2 תיאור מקום אום ליסון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה  
• חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

יפרסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית  
אום ליסון אום ליסון ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31235	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
2683 א'	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2683 א'.	4391	15/3/1996

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	04/03/2015	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח בינוי
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	04/03/2015	לי"ר	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	סחר קואסמי	28/04/2015	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

מחייב לעניין: מס' קומות, גובה, קווי בניין.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ני)
לי"ר	חאתם מוחמד נמר	081019861	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אום ליסון, ירושלים	לי"ר	057-7671615	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	חאתם מוחמד נמר	081019861	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אום ליסון, ירושלים	לי"ר	057-7671615	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
•	לי"ר	חאתם מוחמד נמר	081019861	לי"ר	לי"ר	אום ליסון, ירושלים	לי"ר	057-7671615	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	סחר קואסמי	080684905	79772			בית צפפה ירושלים	5834912	0545774684	5834912	Misk2004@zahav.net.il
מודד	מחמוד מתאמיד	023481914	882			צור באהר, ירושלים	6718565	0505351125	6723758	hh3mb@bezeqint.net

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת בניין חדש בן 4 קומות, סה"כ 11 יח"ד, וגן ילדים בקומת הקרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ומוסדות ציבור.
- קביעת בינוי להקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 11 יח"ד חדשות.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל- 2171.50 מ"ר (מתוכם 1390.30 מ"ר שטחים עקריים ו 781.20 מ"ר שטחי שירות).
- בנוסף לשטחים אלו כולל התכנית שטח של 125 מ"ר לצרכי ציבור בקומת הקרקע.
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת השימושים למגורים ומוסדות ציבור.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית		1.040 דונם		מצב מאושר	ענף	סוג נתון כמותי
סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מבנה	מתארי			
מצב מאושר עפ"י תבע 2683 א'	+1000.30	390.00	מ"ר	מגורים		
11	+ 7	4	מס' יח"ד	מבני ציבור		
113	+113	-	מ"ר			

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			קו בניין	תאי שטח	יעוד
			1	1	מגורים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1040	מגורים ומוסדות ציבור		100	1040	מגורים 6
100%	1040	סה"כ		100%	1040	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	מגורים, גן ילדים
4.1.2	הוראות
א.	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בשטח 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. הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות מאון החניה וסוגי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. ה. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצורכי רישום. ו. תיאום עם אגף מבני ציבור בעיריית ים. ז. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך תחומי המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, לרבות הסדרי כניסה ויציאה, תכנון רמפה לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ח. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושביה. ט. תנאי להיתר בניה יהיה מורשה נגישות.
ג.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ד.	שילוט לא יבוצע על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.
ה.	עבודות עפר תנאי למתן היתר בנייה יהיא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.
ו.	בתכניות הכוללות חפירה תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ז.	הוראות בנושא חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ח.	מתקני תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה ומקומית.
ט.	חניה	- מקומות החניה הנדרשות לפי התקן יבצעו בתא שטח מס' 1 בלבד - החניה תהיה על פי התקן התקף.
י.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
יא.	חלחול מי נגר - תמ"א 34	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).
יב.	סטייה ניכרת	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
יג.	שטח לצרכי ציבור	א. השטח המסומן בנספח הבינוי באות א' ותחום בקו בצבע סגול בקומת הקרקע של הבניין והיקפו כ- 125 מ"ר עם חצר בצמודה בשטח של 150 מ"ר הוא שטח לצרכי ציבורי עבור גן ילדים. 1- שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן. 2- יהיה בתחום המגרש מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן לשטחים ציבוריים. 3- השימוש לשטח הנ"ל יהא ציבורי בלבד, לא יתאפשר ניווד שטחים. ב. הכניסה לשטח הציבורי תהא נפרדת מהכניסה לבנין, ומכיוון החצר תובטח נגישות לנכים. ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הקמת השטח הציבורי לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
יד.	הוראות בינוי	- נספח הבינוי מחייב לנושא נסיגות בכול הקומות.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		** גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	* אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	שימושים	מס' תא שטח	יעוד		
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת מפלס הכניסה הקובעת						מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת						
												שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
				1	4	12.48	42%	11	11	209%	2171.50	520.20	0.00	261.00	1390.30	1040	מגורים מבני ציבור	1	מגורים ומוסדות ציבור	
				-	-	-	-	-	-	-	125.00	0.00	0.00	12.00	113.00					
				1	4	12.48	42%	11	11	209%	2296.50	520.20	0.00	273.00	1503.30					

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- \* שטחי הבניה המירביים למגורים מעל הכניסה הקובעת הינם 159%.
- \*\* מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג ומעקה תקני.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 היטל השבחה</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.2 חלוקה ורישום</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</li> <li>לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף אי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</li> </ul>
<b>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</b>
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.

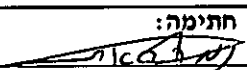
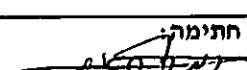
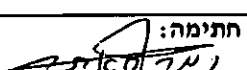
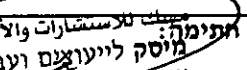
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2.	אכלס	תנאי לטופס 4 יהיה הקמת השטח הציבורי המיועד לגן ילדים או מעון יום.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: <b>האתם מוחמד נמר</b>	חתימה: 	תאריך: <b>04/03/2015</b>
	תאגיד:		מספר תאגיד: <b>081019861</b>
יזם בפועל	שם: <b>האתם מוחמד נמר</b>	חתימה: 	תאריך: <b>04/03/2015</b>
	תאגיד:		מספר תאגיד: <b>081019861</b>
בעל עניין בקרקע	שם: <b>האתם מוחמד נמר</b>	חתימה: 	תאריך: <b>04/03/2015</b>
	תאגיד:		מספר תאגיד: <b>081019861</b>
עורך התוכנית	שם: <b>סחר קואסמי</b>	חתימה: 	תאריך: <b>04/03/2015</b>
	תאגיד:		מספר תאגיד: <b>080684782</b>

משרד תכנון ושינוי תשתיות  
 מינהל תכנון ושינוי תשתיות  
 אזור, סחר-קואסמי: מס, רעיון  
 Box: 94107 Telefax: 5834912