

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0488395**

**בניין חדש, אום ליסון, ירושלים**

**ירושלים**

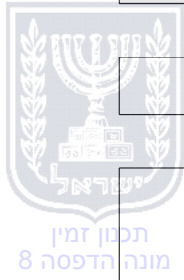
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

החלקה קיימת בתחום תכנית 2683/א' אזור מגורים 6 מיוחד באום ליסון.  
אין בינוי בחלקה.  
מוצע  
שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 מיוחד למגורים ג'.  
הגדלת אחוזי בניה מעל הקרקע עד 160%.  
הקמת בניין חדש מעל חניה ומחסנים תת קרקעיים.  
בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בניין חדש, אום ליסון, ירושלים

ומספר התכנית

101-0488395

מספר התכנית

0.690 דונם

1.2 שטח התכנית

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 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

223500 קואורדינאטה X

627300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך אום ליסון סמטה 1, 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 | אום ליסון |          |       |

שכונה אום ליסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 31231    | 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



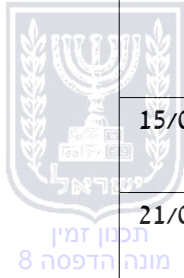
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 15/03/1996 | 2316                          | 4391                     | תכנית זו מחליפה הוראות<br>תכנית 2683/א   | החלפה   | 2683/א               |
| 21/01/2010 | 1593                          | 6052                     | תכנית זו כפופה לתכנית<br>5166/ב, הוראות תכנית<br>5166/ב תחולנה על תכנית<br>זו.       | כפיפות  | 5166/ב               |
| 16/07/1959 | 1586                          | 687                      | תכנית זו מחליפה הוראות<br>תכנית המתאר 62.  | החלפה   | 62                   |
| 30/01/2000 | 2432                          | 4847                     | תכנית זו כפופה לתכנית<br>מק/5022/א, הוראות<br>תכנית מק/5022/א<br>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                  |  |             | סחר קואסמי |             |                     |          | מחייב       | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                             |             | סחר קואסמי |             | 1                   | 1: 250   | מחייב       | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | מחייב לעניין: מס' קומות, גובה, קווי בניין. | 23/04/2018  | סחר קואסמי | 23/04/2018  | 1                   | 1: 100   | מחייב חלקית | בינוי          |
| לא                  | תשריט מצב מאושר                            | 24/12/2017  | סחר קואסמי | 24/12/2017  | 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/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                       |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|-----------------------------|
|                | פרטי | פתחי עוויסאת |               |          | ירושלים | אום ליסון |     | 02-6711195 | 02-6711195 | amotat.alhashem@hotmail.com |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                       |
|-------|-------|--------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| בעלים |       | פתחי עוויסאת |               |          | ירושלים | אום ליסון |     | 02-6711195 | 02-6711195 | amotat.alhashem@hotmail.com |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                           | ישוב    | רחוב          | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|------------|---------------|------------------------------------|---------|---------------|-----|------------|------------|-----------------------|
|                | עורך ראשי | סחר קואסמי | 79772         | מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה         | ירושלים | א נהאדה       | 147 | 02-5834912 | 02-6565035 | Misk2004@bezeqint.net |
|                | מודד      | זיד מוסטפא | 1423          | ירושלים שירותי הנדסה מדידות ופיתוח | ירושלים | דרך בית חנינא | 10  | 02-6567605 | 02-6567604 | musa3@bezeqint.net    |

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



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

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.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת מס' יח"ד.
3. קביעת מספר הקומות המירבי.
4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
6. קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
8. קביעת הוראות בגין הריסות.
9. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ג' | 1       |

| סימון בתשריט         | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ג' | 1              |
| קו בנין תחתי         | מגורים ג' | 1              |

### 3.2 טבלת שטחים



### מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר    | יעוד                |
|--------|--------|---------------------|
| 100    | 689.94 | אזור מגורים 6 מיוחד |
| 100    | 689.94 | סה"כ                |

### מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד      |
|--------------|-----------|-----------|
| 100          | 690.27    | מגורים ג' |
| 100          | 690.27    | סה"כ      |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ג'   | 4.1   |
|---|-------|
| שימושים   | 4.1.1 |
| מגורים  |       |
| הוראות  | 4.1.2 |
| חניה  | א     |
| - מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.  |       |
| סטיה ניכרת  | ב     |
| א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.<br>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .  |       |
| עיצוב אדריכלי   | ג     |
| הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.   |       |
| פסולת בניין   | ד     |
| 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.   |       |
| קולטי שמש על הגג  | ה     |
| - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.<br>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.   |       |
| תנאים למתן היתרי בניה   | ו     |
| א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.<br>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.<br>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.<br>ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.<br>ה. תנאי להיתר בניה תיאום ואישור התכנית עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז ירושלים ו.תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית למיקום וגודל מתקן אשפה עם אגף תברואה |       |



| 4.1 | מגורים ג'  |
|-----|--|
|     | <p>בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנית עם מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה אישור ממ"ג עיריית ירושלים למיקום הקו הכחול ולמיקום יעודי הקרקע בתוכו.</p> |
| ז   | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר לרכבים על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>   |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |  | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |                |                          |                         | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | יעוד  |                      |
|------------------|------------|--|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------|---------|-------|----------------------|
|                  |            |  |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                | מעל הכניסה הקובעת        |                         |                       |                 |         |       | גודל<br>מגרש<br>כללי |
|                  |            |  |   |                         |              |                         |                                | ציד-י-<br>שמאלי       | ציד-י-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה  | עיקרי           | שרות    | עיקרי |                      |
| (3)              |            |  | (2) 12.48   | 10                      | 6            | 36                      | (1) 184                        | 1326.4                | 385.65         | 588.2                    | 70.35                   | 423.3                 | 690             | 1       | 1     | מגורים ג'            |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

| מ"ר (מ"ר)<br>מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי | קו בנין (מטר) |       | בניין / מקום | תאי שטח | יעוד      |
|--|---------------|-------|--------------|---------|-----------|
|  | קדמי          | אחורי |              |         |           |
| 60 (4)                                 | (3)           | (3)   | 1            | 1       | מגורים ג' |

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

### הערה ברמת הטבלה:

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.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה המרביים מעל לכניסה הקובעת הינם 152%..
- (2) גובה רצפת הגג באגף המערבי יהיה 12.48 מ' מעל מפלס 0.00 שהו 693.12 מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד. גובה רצפת הגג באגף המזרחי יהיה במפלס 0.00 שהו 693.12 מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד..
- (3) כמצוין בתשריט.
- (4) \* שטח המרפסת המקורה לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור. \* לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חלוקה ו/ או רישום

א. 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.  
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 6.2 ניהול מי נגר

ייותרו 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 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב              | התנייה  |
|----------|-----------------------|---|
| 1        | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים.  |
| 2        | אכלוס המבנה           | - נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה<br>- ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח לדרך החיבור<br>לדרך המאושרת ממערב. |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

