

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
 לשכת התכנון מחוז י-ם  
 23.11.2009  
 בית קבלה  
 תיק מס'

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' 6021 ב'
שם תוכנית: בנין בואדי קאדום בן יח"ד אחת + חנות

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>             משרד הפנים מחוז ירושלים              אישור תכנית מס' <u>17/0001</u>              הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית              בשיבה מס' <u>1010</u> ביום <u>20.11.09</u>              מינהל תכנון יו"ר הועדה           </p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

מהות התכנית היא בקשה (חוזרת למעשה) לאישור של בנין מגורים בן יח"ד אחת + חנות.

קדמה לתכנית זו תכנית מס' 6021 שתהליך אישורה נעצר בשלב של מתן תוקף (!).

תהליך מתן התוקף התעכב משום שהמודד לא היה בנמצא לשם עדכון תאריך המדידה בתכניות המעודכנות למתן תוקף ,

בשלב מאוחר יותר כבר הועמדו דרישות חדשות מטעם מח' התכנון המחוזית בנושא הוכחת בעלות , והמבקשים נאלצו לטפל בהשגת המסמכים הדרושים לשם כך.

תוך כדי תקופה זו גם נבנה בנין נוסף בחלקה , כך שהתכנית שהוגשה לאישור לא שיקפה עוד את המציאות.

לאחר התייעצות עם הרפרנטית של מחלקת התכנון הסתבר , שלאור המצב שנוצר לא נותרה ברירה, אלא להגיש תכנית חדשה.

הוגשה תכנית החדשה 6021א' המתייחסת לחלקה [1]

המהווה רק חלק מהתכנית הקודמת.

זאת לאחר שהחלקה שהוצגה בתכנית הקודמת חולקה לשלוש חלקות. מיקום החניה שונה בהתאם למצב החדש בשטח.

תוך כדי תהליך הכנת תצ"ר לחלקה החדשה, והשגת הוכחות בעלות מכל הגורמים האפשריים, נגנזה תכנית 6021א' ללא התראה מוקדמת.

לאחר שיחה עם מתכנתת המחוז, הגב' דלית זילבר הוסכם על הגשת תכנית חדשה במסלול מהיר.

בתכנית זו 6021ב' מוצע בנין ליח"ד דיור אחת בלבד + חנות.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בנין בואדי קאדום בן יח"ד אחת + חנות
	מספר התוכנית	6021 ב'
1.2 שטח התוכנית		0366 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	2
	תאריך עדכון המהדורה	10.11.10
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי	לא

יפורסם  
ברשומותיפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה X	630.410
	קואורדינטה Y	223.485
1.5.2 תיאור מקום	סילואן ואדי קאדום, גבולות התכנית הם גבולות חלקה מס' [1]	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	ירושלים
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
	שכונה	סילואן ואדי קאדום
	רחוב	-
	מספר בית	-

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	לא מוסדר	חלק מהגוש	[1]	ל.ר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
30899	8 (פיסקלי)

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 תכנית המתאר לירושלים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית המתאר לירושלים ממשיכות לחול	687	16.7.59
2668	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 2668 ממשיכות לחול	4610	22.1.1998
ב/5166	כפיפות	הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	6052	21.1.10

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		נעמי זירי	10.11.2010	ל.ר.	14	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
		נעמי זירי	2	1	ל.ר.	1/250	מחייב	תשריט התוכנית
		נעמי זירי	25.9.2009	1	ל.ר.	1/100	מחייב חלקית בנושא מס' יח"ד, מס' קומות, שטחי בניה	נספח בינוי

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 התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ל"ר	0505621220		026280416	ראס אל עמוד ואדי קאדום י"ם	ל"ר	ל"ר	ל"ר	80704125	נאסר עזאלדין	ל"ר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	0505621220	026280416	ראס אל עמוד ואדי קאדום ירושלים	ל"ר	ל"ר	80704125	80704125	נאסר עזאלדין	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
zirinomi@017.net.il	ל"ר	ל"ר	026710608	עתינאל 10 י"ם	ל"ר	ל"ר	22660	30146625	נעמי זרי	אדריכל
ל"ר	ל"ר	0522-378690	ל"ר	אום אל פחם	ל"ר	ל"ר	882	023481914	מחמוד מחאמיד	מועד מוסמך

**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
ל.ר.	ל.ר.

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**

בנין בן יח"ד אחת + יחידת מסחר, הקיים בשטח בחלקו.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד מגורים 6 למגורים א'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לבנין מגורים בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת מספר הקומות המרבי בבניין לשתי קומות.
- 2.2.4 קביעת קווי בנין חדשים לבנין כאמור.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח התכנית וקביעתם ל- 230 מ"ר.
- 2.2.6 קביעת מס' יחידות הדיור המרבי ל-1 יח"ד והתרת חנות אחת.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- 2.2.9 קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- 2.2.10 קביעת שלבי ביצוע.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.366
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לא כולל 11 מ"ר שטחי שירות	149		+57	92	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מס' יח"ד	
	70		+70	0	מ"ר	מסחר
	219		+127	0	מ"ר	סה"כ

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
ל.ר.	ל.ר.	1	1	מגורים א'
ל.ר.	ל.ר.	2	2	דרך מאושרת

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	אחוזים	מ"ר
78	286	78	286
22	80	22	80
100	366	100	366
	יעוד		יעוד
	מגורים א'		מגורים 6
	דרך מאושרת		דרך מאושרת
	סה"כ		סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	מסחר	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	תותר הקמת בנין מגורים בתא שטח מס' 1, כמפורט בנספח מס' 1, גובה הבנין המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1. בנוסף על יח"ד אחת, תותר בבנין חנות. הבניה תבוצע בהינף אחד.
ב.	חזית מסחרית	חזית הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. שטח המסחר בבנין יהיה 70מ"ר. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
ג.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאתו סוג, גוון, סיתות וכיחול של אבן הבנין הקיים. בניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת - אסורה.
ד.	סטיה ניכרת	כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין/ תוספת קומות /תוספת גובה/ תוספת שטחי בניה בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה.	אנטנות	בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא
ו.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ז.	תחנת שנאים	לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים. לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשיות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל	
4.2.2	הוראות	
א.	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפופות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל מפלס לכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות				
1.63-2.09	5.91-8.44	0	0.30-0.84	0	2	*8	52	3.5	1	230	0	0	0	11	149	286	1	מגורים א'
									80						70			
															219			

הערה : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. תנאים למתן היתר בניה</b>	
א	אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
ב	אישור מחלקת המים של תכנית האינסטלציה לבניה.
ג	תנאי למתן היתר בניה יהא הגשה למח' תוש"ה של תכנית לפיתוח שטח שמיועד לדרך.
ד	תנאי למתן היתר בניה יהא הגשה למח' תוש"ה של תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.
ה	תיאום עם מחלקת הביוב. במידה ונקברו קווי ביוב או תאי ביקורת עקב הבניה – יחויב מגיש התכנית בהעתקתם לתוואי שמחוץ לשטח הבניה. את ההטיות יבצע מגיש התכנית על חשבונו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב. מגיש התכנית יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
ו	תנאי למתן היתר בניה יהא ציפוי באבן של כל הבנין. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאתו סוג, גוון, סיתות וכיחול של אבן הבנין הקיים. בניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת – אסורה.
ז	תאום התכנון האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בק.מ. 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
ח	תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/א 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 ראשיים של ביוב ומים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות, בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות ואת כל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
ט	תובטח תכסית פנויה של 25% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדרים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.  תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

**6.2. איכות הסביבה**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תאים ואגרות) התש"ל-1970.

**6.3. היטל השבחה**


6.3.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
6.3.2 לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.4. חניה</b>
בחלקה חל תקן חניה בינוני בהתאם לתכנית 5166. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
<b>6.7. הריסות ופינויים</b>
קירות תמך ומשטחים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצהוב להריסה – ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה/ חפירה ראשון/העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
<b>6.8. חלוקה ורישום</b>
א. לאחר אישור תכנית זו, כתנאי לקבלת היתר בניה, תוכן תכנית לצרכי רישום, ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית, כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית, אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (למדידות ומיפוי) התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. ג. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי הציבור, וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
<b>7. ביצוע התוכנית</b>


**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית הבנין כולו	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
<b>7.2 מימוש התוכנית</b>		

זמן משוער למימוש תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: נאסר עזאלדין	מגיש התוכנית
10/11/10			

תאריך:	חתימה:	שם: נעמי זירי	עורך התוכנית
10/11/10 ק"מ 93503 02-710693 רחוב ירמיהו			

תאריך:	חתימה:	שם: נאסר עזאלדין	בעל עניין בקרקע
10/11/10	