

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**נתקבל**

בנין מס' \_\_\_\_\_

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 10353 א

שם תוכנית: הכשרת בניין מגורים + חזית מסחרית והגדלת מס' יח"ד - וואד אלגוז

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


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

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית נמצאת בשכונת וואד אלגוז בגוש מוסדר 30523 בחלקה 16.

התכנית מציעה הכשרת בניין קיים 3 קומות מעל קומת קרקע בהיתר בניה חלקי, שתיים מהם מאשרות ומציעה תוספת קומה רביעית לשם יצירת 7 יחיד ו 4 חניות בקומת קרקע.

התוכנית מציעה שינוי יעוד משטח מגורים 5 למגורים בעד 165 שטח כולל. התוכנית נמצאת בבעלות פרטית.

מצב סטטורי שחל על שטח התוכנית הינו מיעד את כל השטח למגורים (המאשר בניית שתי קומות מעל קומת חניה בגודל 50% בניה כשטח עיקרי) לפי ת.ב.ע. 2639.

הבניין הקיים נמצאה בתהליך שיפוטי וצוו ההריסה.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

**הכשרת בניין מגורים + חזית מסחרית  
והגדלת מס' יח"ד – וואד אלגוז**

**שם התוכנית**

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

א10353

**מספר התוכנית**

1.000 ד.

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

10-05-2012

תאריך עדכון המהדורה

**סוג התוכנית**

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד  
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• לא

• ועדה מחוזית

לי"ר

לפי סעיף<sup>ל</sup> בחוק  
היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222600  
קואורדינטה Y 632760

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

ירושלים

ירושלים

וואד אלגוז

נפה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית ל"ר

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30523	מוסדר		16	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל"ר

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
8-11-1984	3120	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 2639 ממשיכות לחול.	• שינוי	2639
2-06-55	418	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62.	ביטול	מתאר 62
21-01-2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 35166 הוראות תכנית 35166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	35166
30-1-2000	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022א הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022א

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	טויל בשיר	10-05-2012	1	ל"ר		1/200	* מחייב חלקית	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	טויל בשיר	10-05-2012	1	ל"ר		1/250	מחייב	חוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	טויל בשיר	10-05-2012	ל"ר	13		ל"ר	מחייב	תשריט התוכנית

\* מחייב לעניין, מפלסים, קווי בניין, מסי קומות, מסי יחיד, שטחי בנייה, גובה בניין.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנוחים יגבלו 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 מטעמו

### מגיש התוכנית 1.8.1

שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	נוש/ חלקה(י)
	שם פרטי / ומשפחה	080218068	080218068		רשות מקומית		נואד אלנו ירושלים					

### יום בפועל 1.8.2

שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	שם פרטי / ומשפחה	080218068	080218068		רשות מקומית		נואד אלנו ירושלים				

### בעלי עניין בקרקע 1.8.3

שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	שם פרטי / ומשפחה	080218068	080218068		רשות מקומית		נואד אלנו ירושלים				

### עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	שם פרטי / ומשפחה	027560374	027560374	105556	רשות מקומית		ת.ד. 5394 – טייבה המשולש	02-6285095	052-4797324		Mistrad_heiz@yahoo.com.
	שם פרטי / ומשפחה	028339307	028339307		רשות מקומית		ת.ד. 141 דבוריה		053553179		

05/06/2012

עמוד 7 מתוך 15

## 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	

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

הכשרת בניין קיים + קומת מסחר.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1 שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 לאזור מגורים ב וחזית מסחרית.
- 2 הגדלת אחוזי בנייה מ-50% שטח עקרי ל 165% שטח כולל.
- 3 קביעת קווי בניין.
- 4 קביעת בינוי לתוספת קומה אחת מעל שלוש קומות קיימות ועוד קומת חנייה מתחת למפלס ה-0.00.
- 5 קביעת שטחי בניה בהיקף של 1019.14 מ"ר, מהם 720 שטחים עיקריים ו-173.52 שטח שירות מעל קרקע ו 125.62 שטחי שרות תת קרקעי.
- 6 תוספת יח"ד ע"מ לקבל סה"כ 7 יח"ד.
- 7 קביעת הוראות בגין הריסה.
- 8 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- 9 קביעת הוראות בגין חניה.
- 10 קביעת הוראות בינוי ומתן תנאים למתן היתר בניה.
- 11 קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת.

## 2. נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.000
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר עפ"י תכנית 3085 בשתי קומות.		1019.14	+713.14	306	מ"ר	מגורים
		7	+4	3	מס' יח"ד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה	חזית מסחרית	תאי שטח	יעוד
1	1	1	מגורים ב'
		102	דרך מאושרת
		101	שביל

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד		
61.6	616	מגורים ב	61.6	616	מגורים 5		
17.3	173	דרך מאושרת	17.3	173	דרך מאושרת		
21.1	211	שביל	21.1	211	שביל		
100%	1000	סה"כ	100%	1000	סה"כ		

05/06/2012

עמוד 9 מתוך 15

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד: מגורים ב</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<b>מגורים ב</b>	<b>א.</b>
<b>מסחר בקומת קרקע בלבד בהתם לסמון "חזית מסחרית".</b>	<b>ב.</b>
<b>הוראות :</b>	<b>4.1.2</b>
<b>א.</b>	<b>א.</b>
באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין	הוראות בינוי ופיתוח
<b>ב.</b>	<b>עיצוב אדריכלי:</b>
(1) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול של האבן בבניינים הקיימים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. (2) תנאי לקבלת היתר בניה בכל מגרש יהיה תאום הבניין לתקנות התכנון והבניה ותאום העיצוב האדריכלי עם מהנדס הוועדה.	עיצוב אדריכלי

## ב. תנאים למתן היתר בניה

תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

1- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

2- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

3- תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות לשם הבטחת ביצוע האמור לעיל:

א. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרדות בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.

ב. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני

ובזמן העבודת ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

4- תנאי למתן היתר בניה הריסת כל גגות הרעפים והמצלה בגג לשם הבטחת ביצוע האמור לעיל:

5- תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מח' פיקוח בעריית ירושלים.

#### **ד. חניה:**

1- מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש .

2- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

3- תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף

לעת הוצאת ההיתר " ובהתאם למסומן בנספח הבינוי"

#### **ה. חזית מסחרית :**

1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות.

שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980. בתחום התוכנית.

#### **4.2 דרך מאושרת:**

4.2.1 שימושים: דרך כמשמעות בחוק התכנון והבניה התשתית 1965 למעט מסילת ברזל.  
4.2.2 הוראות: תנאי לאישורה של התכנית יהיה תאום המערכת התחבורתית המוצעת בתוכנית עם מחלקת הדרכים והגשת תכנון מפורט.

#### **4.3 שביל:**

4.2.1 שימושים: מעבר להולכי רגל ורכב.  
4.2.2 הוראות: תנאי לאישורה של התכנית יהיה תאום המערכת התחבורתית המוצעת בתוכנית עם מחלקת הדרכים והגשת תכנון מפורט.

## 5. טבלת זכויות והולאות בניה – מעב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מנבא (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספ יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מגורים ב	
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שטח שירות				
	קווי בנין (מטר)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מנבא (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספ יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח שירות	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מגורים ב	
אחורי	צווי - צמאלי	1	4	**12.00	12	7	40	*165.5	1019.14	125.6	173.52	616	1	מגורים ב
	צווי - ימני							***145	893.52					
	כמפורט בתשריט													

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים כל שטחי הבניה המרובים בתוכנית זו לרבות שטחי חניה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

\* אחוזי הבנייה כוללים שטח לחניה מתחת למפלס ה-000.

\*\* גובה הבניין יהא 12.00 + מ' מעל גובה זה יותר מעקבה תקני וחדר מדרגות מצומצם על פי נספח הבניה בלבד.

\*\*\* 145% בנייה עיקרי ושירות מעל הכניסה הקובעת.

05/06/2012

עמוד 12 מתוך 15

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק.
- ב- לא ינתן היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

### 6.3 מבנה או גדר להריסה

האלמנטים המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית/ כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבוננו.

### 6.4 סטיה ניכרת:

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' הקומות המפורטים בתשריט התכנית הינו מחייב, וכל הגדלה למספר הקומות יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- שטח הבניה המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

- גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

**6.5 החדרת מי נגר ונקוז לתת הקרקע**

לפחות 20% משטח הקרקע תישאר טבעית. או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירה נגד עילי לתוך תת-הקרקע או מגוון או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלקים. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקוז למי התהום ולהקטנה כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

- ביצוע שטחים מגוננים במירב האפשרי.
- ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
- תכנון החצר הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
- תכנון שטחים מגוננים תוך כדי התכנית נגר עליהם ( בנקודות הנמוכים ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
- תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון.

**6.6 חיזוק מבנים – תמ"א 38**

- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אזור התנאים הבאים:
  - הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

**7.2 מימוש התוכנית**

- זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: אבו גזאלי מוחמד 080218068	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	
תאריך:	חתימה:	שם: בשיר טויל	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 00105556		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: אבו גזאלי מוחמד	יזם בפועל
מספר תאגיד:		080218068 תאגיד: לי"ר	
תאריך:	חתימה:	שם: אבו גזאלי מוחמד	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		080218068 תאגיד: לי"ר	