

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11549

שם התכנית: הכשרת עבירות בנייה ו תוספת בנייה בשני בתי מגורים, גיבל מוקבר

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף            | הפקדה               |
|---------------------|---------------------|
| חותמת הועדה המקומית | חותמת הועדה המקומית |
|                     |                     |

|   |                     |
|---|---------------------|
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965<br/> משרד הפנים - מחוז ירושלים<br/> הוועדה המחוזית החליטה ביום:<br/> <u>19.2.12</u><br/> לאשר את התכנית<br/> חותמת הועדה המחוזית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר<br/> <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>אמית חלפון</u><br/> תאריך: יו"ר הוועדה המחוזית</p> | חותמת הועדה המחוזית |
|   |                     |
|   |                     |

## דברי הסבר לתכנית

### דברי הסבר לתכנית מס' 11549

#### תיאור התכנית והרקע להגשתה :

בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 6 לפי תכנית 2683א המאושרת עם 37.5% אחוזי בניה, 2 קומות מותרים.  
 התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור מגורים 6 ל- אזור מגורים ב' - תוך הגדלה באחוזי בניה מ-37.5% מאושר ל-125%, ו ל-אזור מגורים א' - תוך הגדלה באחוזי בניה מ-37.5% מאושר ל-100%. הגדלה במס' הקומות מ-2 קומות מאושר ל-4 קומות.

על חלקה יש 2 התירים בנייה.  
 במגרש מס'1 יש התיר בנייה מס' 83/398  
 במגרש מס'2 יש התיר בנייה מס'98/471

#### רקע תכנוני לתכנית:

יש עבירת בניה על השטח.  
 יש חריגה באחוזי בניה ו בגובה בניה

#### מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הוא בעל הנכס .

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|  |   |                          |       |
|--|---|--------------------------|-------|
| הכשרת עבירות בנייה ו תוספת בנייה בשני בתי מגורים, גיבל מוקבר | שם התוכנית                              | שם התוכנית ומספר התוכנית | 1.1   |
| 11549  | מספר התוכנית                            |                          |       |
| 1559 מ"ר.  |   | שטח התכנית               | 1.2   |
| מילוי תנאים למתן תוקף  | שלב                                     | מהדורות                  | 1.3   |
| 1  | מספר מהדורה בשלב                        |                          |       |
| 25/4/2012  | תאריך עדכון המהדורה                     |                          |       |
| תכנית מתאר מקומית  | סוג התכנית                              | סיווג התכנית             | 1.4   |
| ללא איחוד וחלוקה   | סוג איחוד וחלוקה                        |                          |       |
| כן   | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת        |                          |       |
| לא   | האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי |                          |       |
| ועדה מחוזית  | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית     |                          |       |
| ל"ר  | לפי סעיף בחוק                           |                          |       |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.                   | היתרים או הרשאות                        |                          |       |
|  |   | מקום התכנית              | 1.5   |
| ירושלים  | מרחב תכנון מקומי                        | נתונים כלליים            | 1.5.1 |
| 627800   | קואורדינטה Y                            |                          |       |
| 223100   | קואורדינטה X                            |                          |       |
| ירושלים, שכונה : גבל אלמוקבר.                                |   | תאור מקום                | 1.5.2 |
| ירושלים  | רשות מקומית                             | רשויות מקומיות בתכנית    | 1.5.3 |
| חלק מתחום הרשות  | התייחסות לתחום הרשות                    |                          |       |

|             |          |                              |
|-------------|----------|------------------------------|
| ירושלים.    | נפה      | 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית |
| ירושלים.    | ישוב     |                              |
| גבל אלמוקבר | שכונה    |                              |
| ל"ר         | רחוב     |                              |
| ל"ר         | מספר בית |                              |

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 31240    | לא מוסדר | חלק מהגוש     |                     |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש  | מספר גוש ישן |
|-----------|--------------|
| לא רלבנטי | לא רלבנטי    |

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

| מספר תכנית | מספר מגרש |
|------------|-----------|
| לא רלבנטי  | לא רלבנטי |

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | תאריך  |
|-------------------|---------|---|--------------------|--|
| 62                | ביטול   | תכנית זו מבטלת תכנית המתאר 62.  | י.פ. 687           | שנה עברית: י' תמוז<br>התשי"ט<br>שנה<br>לועזית: 16.7.59 |
| א2683             | שינוי   | על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית המתאר של ירושלים וכן ההוראות של תכנית א2683   | 4391               | 15.9.1996  |
| ב'5166            | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתכנית ב'5166, הוראות תכנית ב'5166 תחולנה על תכנית זו.   | י.פ. 6052          | שנה עברית: ו שבט<br>התשע<br>שנה<br>לועזית: 21.1.2010   |
| מק/5022/א'        | כפיפות  | תכנית זו משנה את תכנית מס' מק/5022/א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מק/5022/א' ממשיכות לחול. | י.פ. 4847          | שנה עברית: כג שבט<br>התש"ס<br>שנה<br>לועזית: 30.1.2000 |

## 1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך    | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה         | סוג המסמך                       |
|--------------|-----------|---------------|-------------------|---------------|-------------|-------|---------------|---------------------------------|
|              | 1. מחוזית | מתמד אבו גנאם | 25/4/2012         | ל"ר           | 18          | ל"ר   | מחייב         | חוזרות התכנית                   |
|              | 1. מחוזית | מתמד אבו גנאם | 25/4/2012         | 1             | ל"ר         | 1:250 | מחייב         | תשריט התכנית                    |
|              | 1. מחוזית | מתמד אבו גנאם | 25/4/2012         | 1             | ל"ר         | 1:100 | מחייב חלקיית* | תכנית בניין (פיתוח (נספח מס' 1) |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזרות המגבילות יותר.

\* מודגש בזאת כי נספח הבניין ( נספח מס' 1 ) הנו מנוחה בלבד למועט הנושאים הפאים שהנם מחייבים : מס' יח"ד מירבלי , גובה בניה מירבלי , מס' קומות מירבלי , שטחי בנייה מירבליים , קווי בניין מירבליים .

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

#### 1.8.1 מניש התכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון      | כתובת                | מספר תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זרות  | שם פרטי ומשפחה  | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|------------|----------------------|------------|---------------------------|---------------------------|------------|--|---|--------------|
|       |     |        | 0545514080 | גבל אלמקבר , ירושלים |            | לי"ר                      | לי"ר                      |            | 081053753<br>080640154<br>080778277<br>080640162 | עודד עבדיה<br>עלי עבדיה<br>פאזי אבו סרחאן<br>פאזי אבו סרחאן |              |

#### 1.8.1.1 יוזם התכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מספר תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|-------|-------|------------|---------------------------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
|       |     |        |       |       |            |                           |                           |            |           |                |              |

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון      | כתובת                | מספר תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זרות  | שם פרטי ומשפחה  | מקצוע / תואר | בעל עניין בקרקע |
|-------|-----|--------|------------|----------------------|------------|---------------------------|---------------------------|--|---|--------------|-----------------|
|       |     |        | 0545514080 | גבל אלמקבר , ירושלים | לי"ר       | לי"ר                      | לי"ר                      | 081053753<br>080640154<br>080778277<br>080640162 | עודד עבדיה<br>עלי עבדיה<br>פאזי אבו סרחאן<br>פאזי אבו סרחאן | לי"ר         | בעל עניין בקרקע |

#### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

| דוא"ל                | פקס        | סלולרי | טלפון       | כתובת              | מספר תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם תאגיד / שם רשות מקומית          | מספר רשיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר    |
|----------------------|------------|--------|-------------|--------------------|------------|---------------------------|------------------------------------|------------|-----------|----------------|-----------------|
| Khled71@bezeqint.net | 02-271168  |        | 0522-961884 | ירושלים ת.ד. 38164 |            | מקומות                    | ירושלים-שדות הנדסה מודיות ומיתות . | 74623      | 80441975  | מוחמד אבו גנאם | אדריכל          |
|                      | 02-6567604 |        | 02-6567605  | בית חנינה ירושלים  |            |                           |                                    | 1168       | 033238536 | אבו רג'ב נואר  | מודד מוסמך מודד |

02/06/2012

עמוד 7 מתוך 18

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית 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 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**

הכשרת עבירות בניה, ותוספת 6 יח"ד לשני בניינים בגבל אלמוקבר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב' ולאזור מגורים א'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בבניינים 1 ו 2 :  
בבניין 1 : א- הפיכת שטח שירות לעיקרי ותוספת בנייה בקומת קרקע ( מפלס 668.80 ), לשם תוספת 2 יח"ד.
- ב- תוספת בנייה בקומה ראשונה ( מפלס 671.75 ), לשם הרחבת יח"ד הקיימות
- ג- תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת 3 יח"ד חדשות.  
בבניין 2 : א- תוספת בנייה בקומת מרתף ( מפלס 622.55 ), לשם הרחבת שטח שירות.
- ב - תוספת בנייה בקומת קרקע ( מפלס 665.70 ), לשם הרחבת שטח שירות
- ג- תוספת בנייה בקומת קרקע ( מפלס 665.00 ), לשם הרחבת יח"ד הקיימת.
- ד - תוספת בנייה בקומה ראשונה ( מפלס 668.12 ), לשם הרחבת יח"ד הקיימות
- ה - תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יח"ד חדשה.
- כל האמור לעיל בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1
- 2.2.3 קביעת שטחי בניה מירביים לבניה בתא שטח מספר 1 ( בניין מספר 1 )  
ל- 853.91 מ"ר ( שטח עיקרי 753.71 מ"ר ושטח שירות 100.20 מ"ר ). ובתא שטח מספר 2 ( בניין מספר 2 ) ל- 849.51 מ"ר ( שטח עיקרי 596.34 מ"ר ושטח שירות 253.17 מ"ר ).
- 2.2.4 הגדלת מספר יחידות הדיור בתא שטח מספר 1 ( בניין מספר 1 ) מ-2 יח"ד ל-7 יח"ד ובתא שטח מספר 2 ( בניין מספר 2 ) מ-3 יח"ד ל-4 יח"ד
- 2.2.5 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.6 הגדלת מספר הקומות בתא שטח מספר 1 ( בניין מספר 1 ) מ-2 קומות ל-4 קומות ובתא שטח מספר 2 ( בניין מספר 2 ) מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-3 קומות מעל קומת מרתף.



- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה וגדרות.  
 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.  
 2.2.10 קביעת שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב והוראות לפיתוחו.  
 2.2.11 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.559 |
|-------------------------|-------|

| הערות                         | סה"כ מוצע בתוכנית |         | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-------------------------------|-------------------|---------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|                               | מתארי             | מפורט   |                         |           |          |                |
| מאושר 37.5% לפי ת.ב.ע. 2683 א |                   | 1350.05 | +765.05                 | 585       | מ"ר      | מגורים         |
|                               |                   | 11      | +6                      | 5         | מס' יח"ד |                |

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

#### 3.1 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים |             |                             |
|----------------|-------------|-----------------------------|
| הריסה          | עצים לשימור | שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב |
| 1              | 1           | 1                           |
| 2              | 2           |                             |

| יעוד     | תאי שטח |
|----------|---------|
| מגורים ב | 1       |
| מגורים א | 2       |

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 |      |        |
|----------|------|--------|
| יעוד     | מ"ר  | אחוזים |
| מגורים ב | 700  | 44.90  |
| מגורים א | 859  | 55.10  |
| סה"כ     | 1559 | 100    |

| מצב מאושר |      |        |
|-----------|------|--------|
| יעוד      | מ"ר  | אחוזים |
| מגורים 6  | 1559 | 100    |
| סה"כ      | 1559 | 100    |

## 4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

### 4.1 מגורים ב

#### 4.1.1 שימושים

א. מגורים, חניה

#### 4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן :

- תותר הפיכת שטח שירות לעיקרי ותוספת בנייה בקומת קרקע ( מפלס 668.80 ) לבנין מס'1, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1.
  - תותר תוספת בנייה בקומה ראשונה ( מפלס 671.75 ) לבנין מס' 1, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1.
  - תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לבנין מס'1, לשם תוספת 3 יח"ד חדשות בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1.
  - קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
  - זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.
  - מס' יח"ד המרבי בבניין יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5.
- ירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ב. עיצוב אדריכל :

- הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותר סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, שאיננה מסותתת אסורה.

ג. גריסה פסולת :

- באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

ד. מבנה, גדר להריסה :

- המבנה, הגדר המסומניים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ה. שילוט :

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

ו. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד, נספח הבינוי מנתה בלבד מבחינת חנייה.
2. החניה תהיה על פי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ז. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .

ח. 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' יח"ד 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 הנים מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית ), התשס"ב 2002
- מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית ), התשס"ב 2002 .
- שטחים המפורטים בטבלת חישוב שטחים הנים מחייבים , וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית ), התשס"ב 2002 .

ט. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי .

י. היטל השבחה :

- 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 .

כ. חלחול מי נגר :

- יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון : חצץ וחלוקים).

ל. רשות העתיקות :

- על פי חוק התיקות, התשל"ח - 1978 , עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, לחודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

מ. עצים לשימור :

- העצים המסומנים בתשריט בצבע חום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים , חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

**ג. חיזוק מבנים – תמ"א 38 :**

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. 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 אחר התנאים הבאים:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. 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).
4. 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.

**ס. תנאים למתן היתר בניה :**

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- הגשת תכנית פיתוח שטח לשטח התכנית בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
  - העמדת בניינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים, חזיתות תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיון, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
  - ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו / או דרך ו / או עמוד תאורה ו / קווי תאורה ו / או מרכזיית 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 סלולאריים ), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
  - ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
  - תאום עם רשות העתיקות.
  - הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה זמנית בתואי דרך מאושרת.
  - הגשת תכנית חניה מפורטת.
  - הכנת תצ"ר על מגרש כתנאי לקבלת קווי בניין.

**4.2 מגורים א****4.2.1 שימושים**

א. מגורים, חניה

**4.2.2 הוראות**

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- תותר תוספת בנייה בקומת מרתף ( מפלס 662.55 ) לבנין מס' 2 , לשם הרחבת שטח שירות הקיימת בהתאם למפורט בנספח הבינוי , נספח מספר 1.

- תותר תוספת בנייה בקומת קרקע ( מפלס 665.70 ) לבנין מס' 2 , לשם תוספת שטח שירות בהתאם למפורט בנספח הבינוי , נספח מספר 1.

- תותר תוספת בנייה בקומת קרקע ( מפלס 665.00 ) לבנין מס' 2 , לשם הרחבת יח"ד הקיימת בהתאם למפורט בנספח הבינוי , נספח מספר 1.

- תותר תוספת בנייה בקומה ראשונה ( מפלס 668.12 ) לבנין מס' 2 , לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהתאם למפורט בנספח הבינוי , נספח מספר 1.

- תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים לבנין מס' 2 , לשם תוספת יח"ד חדשה בהתאם למפורט בנספח הבינוי , נספח מספר 1.

- קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום .

- זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5 .

- מס' יח"ד המרבי בבניין יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5 .

ירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח .

ב. עיצוב אדריכל :

הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת , מאותר סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבנייה באבן נסורה , חלקה , שאיננה מסותתת אסורה .

ג. גריסה פסולת :

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה . שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין .

ד. מבנה, גדר להריסה :

המבנה, הגדר המסומניים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .

ה. שילוט :

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

ו. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד, נספח הבינוי מנחה בלבד מבחינת חנייה.
2. החניה תהיה על פי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ז. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ח. 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' יח"ד 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 הנים מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית ), התשס"ב 2002
- מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית ), התשס"ב 2002 .
- שטחים המפורטים בטבלת חישוב שטחים הינם מחייבים, וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית ), התשס"ב 2002 .

ט. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

י. היטל השבחה :

- 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.

כ. חלחול מי נגר :

- יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון: חצץ וחלוקים).

ל. רשות העתיקות :

- על פי חוק התיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, לחודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**מ. עצים לשימור:**

העצים המסומנים בתשריט בצבע חום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

**נ. חיזוק מבנים – תמ"א 38 :**

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. 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 אחר התנאים הבאים:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. 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).
4. 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.

**ס. תנאים למתן היתר בניה :**

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- הגשת תכנית פיתוח שטח לשטח התכנית בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
  - העמדת בניינים, מפלסי בנינו ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים, חזיתות תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיון, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו / או דרך ו / או עמוד תאורה ו / קווי תאורה ו / או מרכזיית 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 סלולאריים ), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- תאום עם רשות העתיקות.
- הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה זמנית בתואי דרך מאושרת.
- הגשת תכנית חניה מפורטת.
- הכנת תצ"ר על מגרש כתנאי לקבלת קווי בניין.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

| קווי בנין (מטר) | מספר קומות | מספר קומות | גובה מנפה (מטר) | צפיפות (יח"ד/דונם נטו) | תכנית (%) משטח המגורש | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים % | שטחי בניה (מ"ר) |                      |                  |        | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעד |   |          |
|-----------------|------------|------------|-----------------|------------------------|-----------------------|-----------|---------------------|-----------------|----------------------|------------------|--------|-----------------|------------|-----|---|----------|
|                 |            |            |                 |                        |                       |           |                     | סה"כ שטחי בניה  | מותרת לבנייה תקובעות | שטחי בנייה מותרת | מגדל   |                 |            |     |   |          |
| כמסומן בתשריט   | -          | 4          | 12.35           | 8.5                    | 40%                   | 7         | 122%                | 853.91          | -                    | -                | 853.91 | 100.20          | 753.71     | 700 | 1 | מגורים ב |
| כמסומן בתשריט   | 1          | 3          | 12.20           | 4.7                    | 35.6%                 | 4         | 99%                 | 849.51          | 55.47                | -                | 794.04 | 197.70          | 596.34     | 859 | 2 | מגורים א |

הערות לסבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרוביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) / התשי"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.
- הכניסה המקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפילס ריעפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והנגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י- תקנות התכנון והבנייה (בקשה לרותר תנאים ואגרות) התשי"ל-1990



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חלוקה ורישום :

- לאחר אישור תכנית זו 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(מדידה ובינוי), 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"ח-1965.

## 7. מימוש התכנית

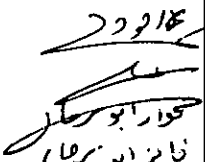
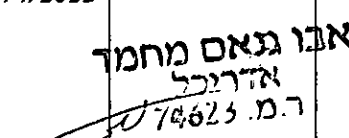
### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                                   | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1        | הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים | ל"ר    |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

| תאריך     | חתימה   | שם ומספר<br>תאגיד / שם<br>רשות מקומית | מספר זהות  | שם פרטי<br>ומשפחה   |                    |
|-----------|---|---------------------------------------|--|---|--------------------|
| 25/4/2012 |    |                                       | 081053753<br>080640154<br>080778277<br>080640162 | עודה עבדיה<br>עלי עבדיה<br>פואז אבו סרחאן<br>פאיז אבו סרחאן | מגיש<br>התכנית     |
|           |   |                                       |  |   | יוזם התכנית        |
| 25/4/2012 |    |                                       | 081053753<br>080640154<br>080778277<br>080640162 | עודה עבדיה<br>עלי עבדיה<br>פואז אבו סרחאן<br>פאיז אבו סרחאן | בעלי עניין<br>בקרע |
| 25/4/2012 | <br>אבו גנאם מחמד<br>אדרניכל<br>ד.מ. 74625 |                                       | 80441975   | מוחמד<br>אבו גנאם   | עורך התכנית        |