

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12532

תוספת בניה בשכונת ואדי אל גוז.

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p><b>משרד הפנים</b> לשכת התכנון המחוזית</p> <p>28.12.2013</p> <p><b>נתקבל</b></p> <p>תיק מס' _____</p> </div>
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p><b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b> הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>19.2.13</u> 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><u>אסתר חלבון</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

**דברי הסבר לתוכנית 12532**

**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**  
בתכנית המוגשת מדובר בשטח למגורים 5 לפי תכנית 2591 המאושרת. על שטח התכנית קיים בנין בן 2 קומות .

התכנית עניינה שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 ל- איזור מגורים ב' לפי מבא"ת 2006, תוך הכשרת חלקים מהמבנה הקיים שחרגו מהיתר שנתקבל .

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :**  
על השטח קיים בנין בן 2 קומות עם חריגות מהיתר שנתקבל.  
קיים הליך משפטי נגד הבנין.

**מעמדו של מגיש התכנית**  
מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של החלקה.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

			יפורסם ברשומות
<p>תוספת בניה בשכונת ואדי אל ג'וז.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	
<p>12532</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>647 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן תוקף</li> </ul>	<p>1 מספר מהדורה בשלב</p>		
	<p>25.02.13 תאריך עדכון המהדורה</p>		
	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> </ul>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> <li>• לא</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	<p>לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה x 222/100  
קואורדינטה y 633/100

1.5.2 תיאור מקום רחוב ח'אלד אבן אל ואליד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים.

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ואדי אל ג'וז.

שכונה רחוב מספר בית  
ואדי אל ג'וז..

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30526	מוסדר	חלק	6	ל"ד

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ד	ל"ד

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ד	ל"ד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ד
-----

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2591	• שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 2591 ממשיכות לחול.	3116	31.10.1984

מספר	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר העירונית 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
62				

21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166, הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ב' /5166
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א, הוראות תכנית מק/5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022 א

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזיות	אבנ גנאם מחמד.	25.02.13	1	ל"ר	1/100	• מחייב *	נספח בניי
	ו.מחוזיות	אבנ גנאם מחמד.	25.02.13	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזיות	אבנ גנאם מחמד.	25.02.13	1	ל"ר	1/250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין שטחי בנייה וקווי בנין בכל מפלס ומפלס, וכן לגבי התשריטים.

\* נספח הבינוי הינו מנחה, למעט ההוראות לענין גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד שטחי בנייה וקווי בנין בכל מפלס ומפלס, וכן לגבי עקרונות תכנון החניה שהן מחייבות.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקתי	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
			0546989999	02-6288078	רח' ח'אלד אבן אוליד, ואדי אל גויז ירושלים			לי"ר	080150451	תמימי עבד אל ודוד	

1.8.2 יזם בפועל											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	
		0546989999	02-6288078	רח' ח'אלד אבן אוליד, ואדי אל גויז ירושלים			לי"ר	080150451	תמימי עבד אל ודוד		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	לי"ר	בעלים	
		0546989999	02-6288078	ואדי אל גויז ירושלים		080150451					

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה
abughanamoffice@yahoo.com		0505-265973	02-6287326	ת.ד. 38164, ירושלים			100612 74623	059973321 080441975	תמימי עבד אל ודוד	אדרכל	תמימי עבד אל ודוד
			02-6567605	בית חנינה- ירושלים			1068		אבן ריב נזאר		אבן ריב נזאר

**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 המחוזית.	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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת בניה מעל בנין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  - א. תוספת בניה בקומת קרקע וקומה א' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
  - ב. תוספת 2 קומות עליונות לשם תוספת 3 יח"ד חדשות, סה"כ 6 יח"ד.
  3. הגדלת שטחי הבניה המרבי ל 805 מ"ר, מתוכם 744.0 מ"ר שטחים עיקריים ו 61 מ"ר שטחי שירות.
  4. הגדלת מס' הקומות המרביים מ 2 ל 4 קומות מתוכם 3 קומות מעל מפלס 0.00.
  5. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
  6. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה כאמור.
  7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
  8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	דונם 0.647
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	744		+420.5	323.5	מ"ר	מגורים
	6		+ 3	3	מס' יח"ד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים ב'	1	הריסה	1

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.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'.	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2

א. תותר תוספת בניה למגורים בהתאם לנספח הבינוי.  
 ב. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 6.  
 מוגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות מעבר למוצע בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
 ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.  
 ד. עיצוב אדרכלי: דודי שמש-בג שטות ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.  
 ה. הוראות פיתוח: גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.

ו. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תכנון החניות בהיתר הבניה ע"פי העקרונות המוצגים בנספח הבינוי.

ז. פסולת בנין:

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

ח. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ט. מבנה / מדרגות וגדרות להריסה:

המבנה / מדרגות ו גדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

י. תנאים למתן היתר:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין

היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, 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.

3. 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/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 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.

4. תכנון החניה בהיתר הבניה יהיה עפ"י העקרונות המוצגים בנספח הבינוי של התכנית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

5. תנאי לקבלת היתר בנייה, יהא הגשת תכנית חניה מפורטת על פי התקן התקף ועל פי מידות תיקניות, לאישור אגף תושי"ה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לקומות					מעל לקומות	מתחת לקומות			
בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	1	3	14.75	6	124.5	802.6	83	30.08	647.0	1	מגורים ב'

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וכל שטחי השירות ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**6. הוראות נוספות:****6.1 היטל השבחה**

- 6.1.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.  
 6.1.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

**6.4 חלחול מי נגר:**

ייותרו לפחות 25% 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).

**6.5 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.

- 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:
- 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.
- 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 ליעודו החדש של המבנה.

**6.6 סטייה ניכרת**

- 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.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- קוי 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.
- סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב כסטייה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080150451	תמימי עבד אל	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080150451	תמימי עבד אח	בעלי עניין בקרע
	<del>אבו ג'אם מחמד אז'יכיל ר.מ. 74623</del>		059973321 080441975	חגי יחיא אימן אבו ג'אם מחמד	עורך התכנית