

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11836

שם תוכנית: תוספת בניה בשכונת ואדי אל ג'וז

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>          הוועדה המחוזית לתכנון ובניה          יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>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 _____</p>	<p><b>משרד הפנים</b>          לשכת התכנון המחוזית</p> <p>1 - 08. 2013</p> <p><b>נתקבל</b></p> <p>תיק מס' _____</p>
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית 11836****דברי הסבר לתכנית מס' 11836**

**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**  
 בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 1 לפי תכנית 2639.  
 התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 1 ל אזור מגורים ב', תוך הגדלת אחוזה בניה  
 ,הגדלת מס' הקומות ל- 4 קומות וקביעת מס' יח"ד ל 8 יח"ד.

**רקע תכנוני לתכנית:**  
 למבנה הקיים בשטח אין היתר בניה.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:**  
 יש הליך משפטי נגד הבעלים.

**מעמדו של מגיש התכנית**  
 מגיש התכנית הוא הבעלים של הנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת בניה בשכונת ואדי אל ג'וז	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
11836	מספר התוכנית		
889 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
28.06.13	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	לפי סעיף בחוק		
• לא רלוונטי	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
  - קואורדינטה y 633/125
  - קואורדינטה x 222/550
- 1.5.2 תיאור מקום מרכז שכי ואדי אל ג'וז.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
  - התייחסות לתחום הרשות
  - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפוסם ברשומות
  - נפה ירושלים
  - יישוב ירושלים
  - שכונה ואדי אל ג'וז
  - רחוב אל מותנבי
  - מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30518	• שומה	----	38	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
8.11.1984	3120	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' 2639.	ביטול	2639
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	28.06.13	1	ל"ר	1/100	• מחייב חלקית*	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	28.06.13	1	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	28.06.13	1	ל"ר	1/250	מחייב	תשריטת התוכנית

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

\*מחייב לענין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה וקווי בנין.

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
	זעורה עסמת פח'רי	08160831				ואדי אל ג'וז- ירושלים-		0524418625			

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	זעורה עסמת פח'רי	08160831				ואדי אל ג'וז- ירושלים-		0524418625		

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	זעורה עסמת פח'רי	08160831			ואדי אל ג'וז-ירושלים-		0524418625		

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אבו גנאם מחמד	080441975	74623			ת.ד. 38164-ירושלים	02-6274686	0505-265973	02-6274686	abughanamoffice@yahoo.com
• מודד	גיבארה תופיק	056261837	991			אל-טייבה- המשולש-		0506349002		tgb@012.net.il

**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	ל"ר
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**

תוספת שתי קומות לבניין קיים בן שתי קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
- קביעת הבינו הבא בשטח:
- 1. תוספת בניה במפלס (0.00) לשם יצירת יח"ד חדשה.
- 2. תוספת קומה שלישית מעל בנין קיים לשם יצירת 2 יח"ד (מפלס 6.50=760.80).
- 3. תוספת קומה רביעית חלקית לשם יצירת יח"ד אחת (מפלס 9.50=763.30).
- 4. קביעת מסי יח"ד ל 8 יח"ד.
- 5. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 1072.42 מ"ר מתוכם 1037.30 מ"ר שטחים עיקריים 35.12 מ"ר שטחי שירות.
- 6. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
- 7. הגדלה במספר הקומות מ 3 ל 4 קומות.
- 8. קביעת הוראות בגין חניה.
- 9. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
- 10. קביעת הוראות בגין מבנה, מחסן ו מדרגות להריסה.
- 11. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	0.889 ד.
--------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי 75% זכויות בניה (מגורים 1) לפי תכנית 2639	1037.3		+370.55	666.75	מ"ר	מגורים
	8		6+	2	מסי יח"ד	



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

**3.1 טבלת שטחים**

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	889	מגורים ב'		100%	889	מגורים 1
100%	889	סה"כ		100%	889	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים:

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדרכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב.	הוראות פיתוח 1. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכני הבינוי ובכל מקרה לא יעבור גובה של 1.20 מ' ממפלס הרחוב. 2. יינטעו עצים בוגרים ביתרת השטח הלא מבונה.
ג.	הוראות בניה 1. תותר תוספת בניה של 2 קומות חלקיות מעל בנין קיים בן 2 קומות, סה"כ בינוי 4 קומות בכל אחת מחזיתות הבנין כמפורט בנספח הבינוי. 2. קווי הבניין בכל החזיתות לא יפחת מ 3 מ' מגבול המגרש. 3. קווי הבנין המסמנים כוללים את כל המרפסות והזיזות וכן נסיגה בקומה העליונה. 4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 5. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 8. 6. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 7. הקומה העליונה תיבנה בנסיגה בהתאם לנספח הבינוי.
ד.	תנאים למתן היתר בניה 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 הסתרתן, 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. הגשת תכנון מפורט של החניון, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 6. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. 7. מס' החניות ייקבע בתיאום עם אגף תוש"ה בעיריית י"ם לעת מתן היתר בניה, תנאי למתן היתר יהיה תכנון כל החניות הנדרשות בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר. 8. יינטעו עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש כתנאי למתן היתר בניה.
ה.	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.

ו.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני אעון אישור מהנדס העיר.
ז.	פסולת בנין	יש לפנות פסולת פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ח.	חלחול מי נגר	ייוותרו 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).
ט.	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.
י.	סטיה ניכרת	1) גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2) מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3) קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים, כל המרפסות והזיזות יהיו נכללים בקו הבנין, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4) מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
יא.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
יב.	הריסות מבנים, גדרות ומדרגות	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
יג.	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). א. 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.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	0	4	12.5	9	8	37	117	1072.42	---	63	35.12	974.3	889	1	מגורים ב.

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

\*\* מעל לגובה זה תותר הקמת מבנה יציאה לגג וגדר תקני בגובה של 1.05 מ'.

\*\* גובה הבינוי לכניסה הקובעת במפלס 0.00.

**6. הוראות נוספות**

ל"ר

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

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

שם: זעזרה עסמת פחרי	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר זהות: 080160831	

שם: אבו גנאם מחמד	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:	אבו גנאם מחמד אדריכל ר.מ. 74623	מספר זהות: 080441975	

שם: זעזרה עסמת פחרי	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר זהות: 080160831	