

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14132

שם תוכנית: תוספת קומה חדשה מעל בניין קיים, ואדי אלגוז

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p><b>מ ש ר ד ה פ נ י ם</b>  לשכת התכנון מחוז י-ם</p> <p>2014-05-20</p> <p><b>נ ת ק ב ל</b></p> </div>
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>  הוועדה המחוזית החליטה ביום:  _____  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>_____  <b>תאריך</b>  יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית חל על חלקה 39 מגוש 30518 ואדי אלגוז.  
החלקה קיימת בתחום תכנית 2639 אזור מגורים 5.  
בחלקה קיים בפועל בניין של שתי קומות מעל קומת מרתף, הבניין קיים ברובו לפני שנת 1967.

**מוצע:**

- הגדלת אחוזי בניה עד 100%.
- שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 למגורים א'.
- תוספת קומה חדשה, סה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף.
- קוו בניין בהתאם למוצע בתשריט.
- חניה עילית בתחום המגרש כי מופיע בנספח בינוי.
- בעל התכנית הינו מגיש התכנית.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת קומה חדשה מעל בניין קיים, ואדי אלגוז.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

14132

מספר התוכנית

388 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 07/05/2014

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

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

222525 קואורדינטה X  
633150 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רח' אלמותנבי- ואדי אלגוז- ירושלים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות  
נפה

• חלק מתחום הרשות  
ירושלים  
ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
וער אלביר- ואדי אלגוז  
אלמותנבי  
ל"ר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30518	• מוסדר	• חלק מהגוש	39	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022/א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א', הוראות תכנית מק/5022/א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
2639	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2639	3120	8/11/1984

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספח בינוי	מחייב חלקית *	1:100	ל"ר	1	07/05/2014	סחר קואסמי	ו. מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב	-	12	ל"ר	07/05/2014	סחר קואסמי	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	07/05/2014	סחר קואסמי	ו. מחוזית	
תיק התיעוד	רקע	-	63	ל"ר	10/12/2012	מארקוס אדלקוף	ו. מחוזית	

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 לעניין: מס' קומות, מס' יח"ד, גובה, קווי בניין.

## 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 / חלקת(ים)
לי"ר	טלאל סלים מוחתסב	080286206	לי"ר	לי"ר	לי"ר	וער אלביר-ואדי אלגוז-ירושלים	02-6264154	0542536187	לי"ר	לי"ר	39/30518

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
לי"ר	טלאל סלים מוחתסב	080286206	לי"ר	לי"ר	לי"ר	וער אלביר-ואדי אלגוז-ירושלים	02-6264154	0542536187	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	טלאל סלים מוחתסב	080286206	לי"ר	לי"ר	לי"ר	וער אלביר-ואדי אלגוז-ירושלים	02-6264154	0542536187	לי"ר	לי"ר

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	אדריכל	080684905	79772			בית צפפה ירושלים	5834912	0545774684	02-5834912	Misk2004@zahav.net.il
מודד	מודד	027606979	1180			רח' צלאח אלדין, ירושלים	02-6276585	לי"ר	02-6276585	alawzi@hotmail.com

**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 המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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 יח"ד וקומה על בניין קיים למגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 למגורים א'.
- תוספת 1 יח"ד לסה"כ 3 יח"ד.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-3 קומות מעל קומת מרתף.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל-386.27 מ"ר (מתוכם 303.73 מ"ר שטחים עקריים ו 82.54 מ"ר שטחי שירות).
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בגין חניה עילית.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- קביעת תנאים בגין מתן היתר בניה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ שטח התוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	סה"כ מוצע בתוכנית	0.388 דונם				
	מפורט	מתארי				
מצב קיים לפני 1967	303.73		+56.71	247.02	מ"ר	מגורים
	3		+1	2	מס' יח"ד	

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

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
	עצים לשימור	מבנה להריסה			
	1	1		1	מגורים א'

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	388	מגורים א'		100	388	אזור מגורים 5
100%	388	סה"כ		100%	388	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	פסולת בנין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בשטח
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ד.	קווי בניין
	קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.
ה.	שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
ו.	בתוספת בניה על גג בנין משותף
	<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ז.	בניה בקיר משותף
	קו הבניין בחזית הדרומית הינו קו בניין 0 על כן לא יותר פתיחת פתחים בחלק זה.
ח.	הוראות שימור
	<p>- תיאום סופי של התוכנית והחזיתות עם מחלקת השימור לעת הפקת היתר בניה</p> <p>- לעת הגשת בקשה להיתר בנייה יצורף אדריכל שימור מלווה מטעם וע"ח היזם.</p> <p>- טיפול באבן הקעקולה בחומרי אטימה ולאחר ניקוי.</p> <p>- אלמנט הפרדה יתואם עם מחלקת השימור לעת הוצאת היתר בניה</p>

<p>- לעת הגשת היתר בנייה, יתבצע תיאום פורטגיים, אבני הפינות ופרט סיום הגג מול מחלקת השמור.</p> <p>- ניקוי חזיתות, הסרת חילוטים וצנרת מהחזיתות, הסרת תוספות בנייה לא מאושרות.</p> <p>- הבנין המסומן בנספח בינוי מס' 1 הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור.</p> <p>ב. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.</p> <p>ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ד. במקרה של תוספת לבנין: תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ה. בתוספת בניה חדשה סוג וגוון האבן יהיה לפי הקיים בבנין המקורי. מאחר ולא יתאפשר יותר לנקות את קירות האבן המקוריים בניקוי חול הרסני, תידרש בחירת אבן שתתאים לגוון האבן שעברה התיישנות/ פאטינה</p> <p>חשפי הפתחים יהיו בעומק 20 ס"מ ( ולא 15 ס"מ במטרה לאפשר מיקום נוח של סורג שיהיה שקוע מפני הקיר).</p>		
<p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>	חניה	ט.
<p>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.</p>	היטל השבחה	י.
<p>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 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות</p>	חיזוק מבנים – תמ"א 38	יא.

<p>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).</p> <p>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 ליעודו החדש של המבנה.</p>		
<p>ה בנין/גדר/מבנה מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצבוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	<p>יב. בנין/גדר/מבנה מדרגות להריסה</p>	
<p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>יג. קולטי שמש על הגג</p>	
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>יד. חלוקה ורישום</p>	
<p>ייתרו 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: חפץ וחלוקים).</p>	<p>טו. חלחול מי נגר- תמ"א 34</p>	
<p>א. 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. ב. 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. ג. 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. ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>	<p>טז. סטייה ניכרת</p>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת						מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			שטחי בניה	סה"כ	שטח	עיקרי									
מגורים א'	1	388	386.27	0.00	14.78	3	9	32	11.24	3	1	כממרט בתשרי			

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\* מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד גובה 13.06 מ'.

**6. הוראות נוספות**

ליך

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: טלאל סלים מוחתסב	חתימה:	תאריך: 07/05/2014
	תאגיד:		מספר תאגיד: 080286206

עורך התוכנית	שם: סחר קואסמי	חתימה:	תאריך: 07/05/2014
	תאגיד:	מיסק לייעוצים ועבודות הנדסה מדר, סחר קואסמי מס-797/2 P.O.Box-94107 Telefax-5834912	מספר תאגיד: 080684905

יום בפועל	שם: טלאל סלים מוחתסב	חתימה:	תאריך: 07/05/2014
	תאגיד:		מספר תאגיד: 080286206

בעל עניין בקרקע	שם: טלאל סלים מוחתסב	חתימה:	תאריך: 07/05/2014
	תאגיד:		מספר תאגיד: 080286206