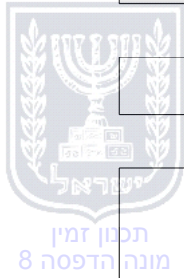


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0421073

תוספת קומה אחת מעל בניין קיים בשכונת ואדי אלג'וז בירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
27/05/2018

להפקיד את התכנית
26/11/2018
סמיר קפד

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

תוכנית זו מציעה שינוי ביעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב.

2. רקע תכנוני לתכנית :

על התכנית חלה תכנית 6662.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

בחלקה קיים מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף עפ"י היתר בניה מס' 2009/258.00.

4. המגיש הינו הבעלים של החלקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה אחת מעל בניין קיים בשכונת ואדי אלג'וז
בירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0421073 מספר התכנית

0.472 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222250 קואורדינאטה X

636780 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל יעקובי 9, ואדי אלג'וז, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - כל תחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|-----------|----------|-------|
| ירושלים | אל יעקובי | 9 | |

שכונה ואדי אלג'וז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30057 | לא מוסדר | חלק | 24 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 22/03/1996 | 2390 | 4393 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5022 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 / ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה תכנית 62 | החלפה | 62 |
| 13/05/2007 | 2730 | 5663 | תכנית זו מחליפה תכנית 6662 | החלפה | 6662 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | אילן אפרת | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אילן אפרת | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לעניין קווי בניין, מסי קומות, גובה . | 06/11/2018 | אילן אפרת | 06/11/2018 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | אדריכלות |
| לא | | 06/11/2018 | אילן אפרת | 06/11/2018 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית 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



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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|---------------------|
| | פרטי | יעקוב בקרי | | | ירושלים | אל יעקובי | 5 | 02-6274889 | 02-6272852 | bakri1980@gmail.com |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | אילן אפרת | 8176 | | ירושלים | (1) | | 054-5901970 | | arch.bashar@gmail.com |
| | מודד | חסן אלקיסי | 1347 | | ירושלים | (2) | | 02-6274367 | | s_a490@yahoo.com |

(1) כתובת : שמואל הנגיד 19.

(2) כתובת : אבו טור.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

תוספת קומה מעל מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2- קביעת בינוי חדש כתוספת קומה מעל הבניין הקיים בהתאם לנספח הבינוי.
- 3- קביעת קווי בנין חדשים.
- 4- קביעת שטחי בניה מירביים.
- 5- קביעת מס' יחידות הדיור בחלקה ל- 4 יח"ד.
- 6- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח החלקה 24.
- 7- קביעת תנאים להיתר בניה.
- 8- קביעת הוראות בגין שמירה על עצים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

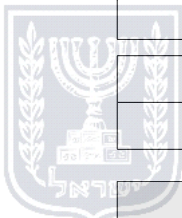
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים ב' | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 1 מיוחד | 472 | 100 |
| סה"כ | 472 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד | |
|--------------|-----------|------|-----------|
| 100 | 472.45 | | מגורים ב' |
| 100 | 472.45 | סה"כ | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים מגורים |
| 4.1.2 | הוראות הוראות בנין תותרנה תוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם תוספת יח"ד חדשה בהתאם לנספח הבינוי. |
| ב | חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה . 3- נספח הבינוי מנחה מבחינת החניה. |
| ג | סטיה ניכרת א. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי 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), תשס"ב-2002. |
| ד | עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. |
| ה | פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. |
| ו | קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני לעין אישור מהנדס העיר. |
| ז | תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 מים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר |



| 4.1 | מגורים ב' |
|-----|---|
| | <p>הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר וליאשור אגף תושייה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי להיתר איכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל בהתאם לתיאום שנעשה מול אגף שפ"ע.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף תברואה לפתרון האשפה.</p> |
| ח | <p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"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.</p> |
| ט | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .</p> |
| י | <p>ניהול מי נגר</p> <p>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, חלוקים, וכד').</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|------------------|---------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|---------------|-------------------------|----------------------|---------|-------|------|-------|----------------------|-----------|-----------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | |
| | | | | | | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 4 | 12.45 (3) | 4 | 31 | (2) 154 | 726 | (1) 145 | | 71 | 506 | 472 | 1 | 1 | מגורים ב' | מגורים ב' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 66 מ"ר מחושבים בזכויות בנייה מירביים מעל הקרקע..

(2) אחוזי בנייה מירביים מעל הקרקע הינם 136%..

(3) מעל לגובה זה יותר חדר יציאה לגג עד לגובה 15.18+ ומעקה תקני..

(4) כפי שמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970.

6.2 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------|---------------------|
| 1 | הבניה תתבצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים |

7.2 מימוש התכנית

זמן מישוער לביצוע התוכנית 10 שנים

