

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0627208

הקמת בניין חדש בן 4 קומות, בוואדי אלגוז, ירושלים

ירושלים

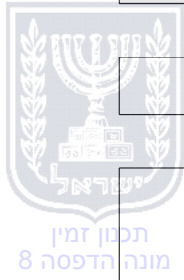
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: ואדי אלגוז

שטח התכנית: 617 מ"ר

המגרש מיועד למגורים, אזור מגורים 5 על פי תכנית 2639.

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.

המגרש צמוד לדרך מאושרת

מבוקש בית מגורים בן 4 קומות בדירוג, הכולל חזית מסחרית ו-7 דירות מגורים.

התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המבנה בקומת מרתף.

אין מבנים בשטח התכנית ואין עבירות בניה.

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש בן 4 קומות, בוואדי אלגוז, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0627208

מספר התכנית

0.617 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222154 קואורדינאטה X

632947 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת ואדי אלגוז, רחוב ח'אלד אבן אל ואליד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ח'אלד אבן אל ואליד		

שכונה ואדי אלגוז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30526	מוסדר	חלק	32	

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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



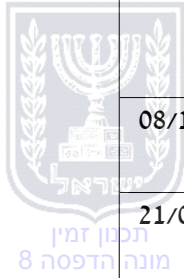
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



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
08/11/1984	289	3120	תכנית זו מחליפה את תכנית 2639	החלפה	2639
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 את הוראות תכנית מתאר ירושלים.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/5022/א	החלפה	מק/5022/א



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שמואל דוידסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמואל דוידסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		26/03/2018	שמואל דוידסון	15: 52 07/03/2019	מנחה למעט מספר קומות וגובה בניין מרבלי.	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250		16/02/2019	מוחמד עמר	15: 54 07/03/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/03/2018	שמואל דוידסון	21: 55 16/02/2019		לא

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**

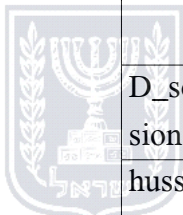
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עלאא אדין אלמוקת			ירושלים	שכ בית צפפה		050-5503638		alam@clalit .org.il

**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
	עורך ראשי	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvi sion.net.il
	מודד	סמיר סלח	948	אפאק.ח.י שירותי הנדסה ומדידות בע"מ	ירושלים	צור בחר		02-6711431		hussien1967 @gmail.com
	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvi sion.net.il
	יועץ תחבורה	מוחמד עמר	2939877		ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yar den-eng.com



## 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

הקמת מבנה מגורים חדש בן 4 קומות הכולל חזית מסחרית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ג ולדרך.

2. קביעת קוי בנין חדשים.

3. קביעת בינוי לבנין חדש בן 4 קומות בכל חתך מעל מפלס הפיתוח הסופי, ומעל 2 קומות חניה תת קרקעיות.

4. קביעת שטחי הבניה המרביים.

5. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית

6. הגדלת מסי יח"ד וקביעתם ל-7 יח"ד.

7. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה .

8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מוצעת	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	617	100
סה"כ	617	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	33.77	5.47
מגורים ג'	583.22	94.53
סה"כ	616.99	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות מעל מפלס הקרקע הסופי. יישמר מופע של 4 קומות בכל חתך, הכל כמודגם בנספח הבינוי</p> <p>2. גובה הגדרות על גבול המגרש כלפי השטח הציבורי לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>3. החזית המסחרית תהא במפלס המדרכה הסמוכה ללא הגבהה. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ב. שטח מרפסת לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>ה. יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ו. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ז. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית, בתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המרבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ב. גובה הבניה המרבי הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. מפלס הכניסה הקובעת כיהיה במפלס המדרכה הסמוכה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ה. השימושים הקבועים בהוראות התכנית הינם מחייבים וכל תוספת שימוש תחשב סטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

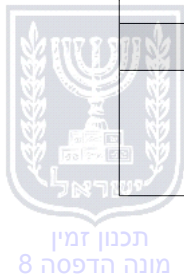


תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מגורים ג'	4.1
	התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	ו
תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מח' שפ"ע	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	ז
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית 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 (להל"ן : 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. הגשת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.	
<b>עתיקות</b>	ח
על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	
<b>ניהול מי נגר</b>	ט
ייותרו 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).	



דרך מוצעת	4.2
<b>שימושים</b>	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.	
<b>הוראות</b>	4.2.2
<b>הוראות פיתוח</b>	א
תואי הדרך ורוחבה יהא כמסומן בתשריט.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									שטחי בניה	שרות				עיקרי			
אחורי מונה הדפסה 8	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 17	4	7	(2) 45	371	סה"כ שטחי בניה (1) 2163	מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	583	1	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	2	(4) 5							1044	176	873				



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי (5)		
70		1	מגורים ג'

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים, מרפסות וחניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
 שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו 180% משטח המגרש למגורים

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 70 מח"ר עבור מרפסות כמוצג בעמודה האחרונה בטבלה..
- (2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (4) מופע של 4 קומות בכל חזית מעל מפלס הפיתוח הסופי..
- (5) על פי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8