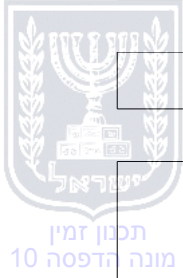


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0787507

תוספת בניה של שטח מרתף, תוספת יח"ד חדשה בואדי אג'וז



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

א. הרקע לתכנון

החלקה נשוא התכנית נמצאת ברחוב אלח'יטל בשכונת ואדי אג'וז .
עפ"י תכנית מאושרת 9937 מיועדת החלקה לאזור מגורים מיוחד וכוללת 6 יח"ד.
על החלקה הוגשה בקשה להיתר בניה מספר 2018/528, הבקשה אושרה בוועדה בתוספת הקלה 20% זכויות ו
10% יח"ד בהתאם לחוק כחלון סה"כ אושרו בהיתר הנ"ל 7 יח"ד.

ב. עיקרי בקשת התכנית

התכנית מציעה הגדלת שטחי שירות תת קרקעיים תוך קביעת קו בניין חדשים לצורך הגדלת שטח קומת מרתף חניה .
כמו כן התכנית מציעה הגדלת מספר יחידות הדיור מ 7 יח"ד המאושרות בהיתר מס' 2018/528 לסך 8 יח"ד.

ג. מגישי התכנית

מגישי התכנית הם בעלי הקרקע הרישומים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה של שטח מרתף, תוספת יח"ד חדשה בואדי אג'וז

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0787507

1.2 שטח התכנית 0.639 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (8)

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
	קואורדינאטה X	222427
	קואורדינאטה Y	632558

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ואדי אג'וז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30057	לא מוסדר	חלק	215	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/02/2008	1996	5777	תכנית זו משנה את תכנית 9937 בנושאים המפורטים בתכנית זו, יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 9937 ממשיכות לחול .	שינוי	9937
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי	16: 01 21/05/2020	מוהנד עומר	21/05/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 15 27/05/2020	מוהנד עומר	21/05/2020	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	אברהים חרב			ירושלים	(1)		02-6283505		
	פרטי	אמיל חרב			ירושלים	(1)		02-6283505		
	פרטי	אנא חרב			ירושלים	(1)		02-6283505		
	פרטי	סלימאן חרב			ירושלים	(1)		02-6283505		
	פרטי	דיספינה שאהין			ירושלים	(2)		02-5831193		
	פרטי	יוסף שאהין			ירושלים	(2)		02-5831193		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ואדי אלג'ז 67874.

(2) כתובת: ואדי אלג'ז 14207.

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	מוהנד עומר			טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.oma r@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הגדלת שטחי שירות תת קרקעיים, תוך שינוי קווי בניין לצורך הגדלת שטח קומת מרתף חניה ותוספת יח"ד אחת ללא תוספת שטחי בנייה עיקריים, ואדי אג'וז, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג.

2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.3 שינוי מספר יח"ד מ-7 יח"ד המאושרים בהיתר מס' 2018/528 ל-8 יח"ד.

2.2.4 קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	639	100
סה"כ	639	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	638.78	100
סה"כ	638.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים בהתאם למאושר בתכנית 9937
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. תותר הגדלת שטח קומת המרתף בהתאם למסומן בנספח הבנוי (נספח מס' 1) ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו קו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>2. מס' יח"ד המרבי לא יעלה על 8 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, קווי הבניין המרביים, מס' הקומות המרבי ושטחי הבנייה המרביים.</p> <p>4. זכויות והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה וכמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בתא שטח מספר 1 על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002</p> <p>2. מספר יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינה מחייבת צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לכן קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין העיליים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>2. קווי הבניין התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בקו קו נקודה בדיו בצבע אדום.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ג'
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח תא שטח מספר 1, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. אישור חברת הגיחון בדבר חיבור הבניין לרשת מים, ביוב וניקוז.</p> <p>5. תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>6. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בדבר מניעת חדירת גז הרדון ומניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>7. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בבניין.</p> <p>8. תיאום עם מחלקת התברואה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הוראות תמא" 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם להנחיית מנהל בית המודל.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום ובהנחיית בית המודל.</p> <p>13. ראה סעיף רישום הערת אזהרה 4.1.2 (א) (2) וסעיף חניה 4.1.2 (ב) (3).</p>
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מספר 1 (הכולל), במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם 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 - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
אחוריה הדפסה 10	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
(4)	(4)	(4)	(3)	(3)	5.11	8	(2) 45	244	1559	423	(1) 162	(1) 974	639	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	1	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מאושר עפ"י היתר מספר 2018/528.
- (2) תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) בהתאם למפורט בנספח הבנוי (נספח מס' 1), מודגש בזאת כי מעל גובה המבנה המפורט בנספח הבנוי תותר יציאה לגג כולל בניית מעקה תקני.
- (4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות התשל"ח 1970). פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י. בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשל"ח 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.4 עתיקות

ע"פ חוק העתיקות התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע כל כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי