

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0762807

תוספת אגף חדש לבניין קיים בשכונת ואד אלג'וז, 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: ואד אלג'וז.

שטח התכנית: 390 מ"ר

הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.

התכנית ממוקמת באזור מגורים 5 מיוחד על פי תכנית 2639.

בשטח קיים בית מגורים בן 2 קומות. הבית בנוי לפני שנת 1967.

התכנית מציעה הגדלת אחווי הבנייה לצורך הגדלת אחווי בניה ל 160% , והגדלת מספר הקומות מ-2 ל-4 קומות מעל קומת מרתף.

בעלי הקרקע הוא מגיש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית  
תוספת אגף חדש לבניין קיים בשכונת ואד אלג'וז, ירושלים.

**מספר התכנית** 101-0762807

**1.2 שטח התכנית** 0.390 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

**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



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	222650
קואורדינאטה Y	632675

### 1.5.2 תיאור מקום

16 רחוב יאקות אלחמוי, ואדי אלג'וז, ירושלים

### 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	ואדי אל ג'וז	16	

שכונה ואד אלג'וז

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30523	מוסדר	חלק	30	

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 13



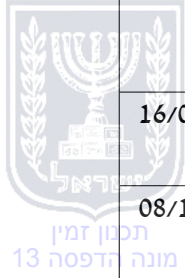
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
2639	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2639.	3120	289	08/11/1984
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
מק/ 5022 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק/ 5022 / א.	4847	2432	30/01/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	10: 07 11/06/2020	מונתסר האדיה	11/06/2020			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מחייב לענין גובה ומס' קומות.	12: 55 07/04/2020	מונתסר האדיה	07/04/2020		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 55 11/06/2020	אחמד עבאסי	11/06/2020		1: 100	מנחה	תנועה
לא		10: 22 16/09/2020	יורם אלישיב	16/09/2020		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	מוחמד פחאם			ירושלים	דיר אבו טור (1)	1	03-9754460		muhammad @avis.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אל מונתזה 1, אבו טור, ירושלים.

**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	מוחמד אבו גנאם	74623	מונתסר האדיה אדריכלים	ירושלים	שועפאט (1)	32	02-5820588		muntasserhad ieh@gmail.c om
	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים (2)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net
	אדריכל	מונתסר האדיה	12496	מונתסר האדיה אדריכלים	ירושלים	שועפאט (1)	32	02-5820588		muntasserhad ieh@gmail.c om

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652	אא הנדסת אזרחית	ירושלים	דרך שועפאט (3)	39	02-5820588		abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת: 32 אלאצמעי, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: רח' הרכבם 9, ירושלים..

(3) כתובת: ת.ד. 54800.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 אגף חדש לבניין קיים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.

2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת אגף חדש למבנה קיים, בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, כמתואר בנספח הבינוי.

4. קביעת שטחי הבנייה המירביים.

5. הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-4 קומות מעל קומת מרתף.

6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

8. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ולהעתיקה.

9. קביעת הוראות הריסה.

10. קביעת קווי בנין חדשים.



### 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 להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	390	100
סה"כ	390	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	390.13	100
סה"כ	390.13	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת אגף חדש בצד הצפוני בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן של הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>3. מספר הקומות באגף החדש יהיה 4 קומות בכל חתך, קומה אחרונה תשמורנה על נסיגה, כמתואר בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>4. מרפסות:</p> <p>4.1 שטח עיקרי למרפסות עבור יח"ד יהיה בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>4.2 שטח המרפסת עבור כל יח"ד לא יעלה על 10 מטרים או 10% משטח הדירה, הקטן מבניהם.</p> <p>4.3 המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבניין.</p> <p>4.4 תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p> <p>4.5 תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4.6 לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>4.7 שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>4.8 סטייה מההוראות המפורטות עבור המרפסות תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>גובה הגדרות כלפי הדרך והשביל הציבורי לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2- מס' הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והיה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3- סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן להריסה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4- סטייה מהוראות סעיף 4.1.2(א) (4) מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה כפי שקבע ע"י אגף תושבייה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום נטיעת עצים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה תאום עם אגף שפ"ע בגין העתקת המדרגות המסומנות להריסה.</p>
ה	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</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	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							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	1	4	12.48 (2)	10	4	45 (1)	141	550	122	35	78	315	390	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	1	1	3.72	5	2	45	51	197		99		98	390	2	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אתורי				
40	(3)	(3)	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
	(3)	(3)	2	1	מגורים ב'	מגורים ב'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הערה ברמת הטבלה:

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחים מוגנים ושטחי מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכנית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.
- (3) כמפורט בתשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>	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>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	1. 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, כתנאי למתן היתר בניה. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	א. ייוותרו 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 וחלוקים).
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויועקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>6.6</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.
<b>6.8</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	הבניין / הגדר/ המדרגות המסומנת בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר.
<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. 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	בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13