

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0816520

**החלפת שטחים והקמת בניין מגורים בשכונת ואדי קדום-ירושלים**



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/08/2020

להפקיד את התכנית

11/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לקרקע בשטח של 1.241 ד בשכונת ואדי קדום במזרח ירושלים, התכנית 2668 החלה על הקרקע קבעה יעודים ציבורים שונים בנוסף למגורים על הקרקע ללא אפשרות תכנונית כל שהיא, מטרת התכנית הינה החלפת שטחים ויצרת תא שטח למגורים שיאפשר בניה והקמת מבנה מגורים בן 4 קומות ולפי מדיניות התכנון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>החלפת שטחים והקמת בניין מגורים בשכונת ואדי קדום-ירושלים</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0816520</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>1.241 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>לא</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>ל"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223700 קואורדינאטה X

630825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת ואדי קדום - ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ואדי קדום - רח' אל אביאד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	לא מוסדר	חלק	1	

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 9



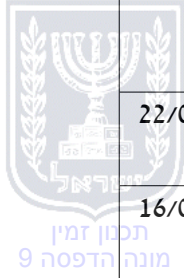
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/01/1998	1600	4610	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2668.	החלפה	2668
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגי יחיא איברהים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגי יחיא איברהים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 17 17/02/2021	חגי יחיא איברהים	07/09/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 20 21/01/2021	אחמד עבאסי	20/01/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		11: 46 09/12/2019	חגי יחיא איברהים	09/12/2019	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

**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	נביל ארישיק			ירושלים	(1)				
	פרטי	איאד סונגרוט			ירושלים	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת ואדי קדום - ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נביל ארישיק			ירושלים	(1)				
פרטי	איאד סונגרוט			ירושלים	(1)				

(1) כתובת: שכונת ואדי קדום - ירושלים.

**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	חג' יחיא איברהים		חג' יחיא אדריכלים ומהנדסים	ירושלים		7	02-6260363		ibrahag@gmail.com
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	(1)		02-6275463		abunieahmad@gmail.com
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	(2)		02-6276585		aalawzi@yahoo.com



(1) כתובת: ת.ד. 27226-ירושלים.

(2) כתובת: שועפאת - ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

יצירת מסגרת תכנונית לשם הקמת בניין חדש .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 לשביל, שב"צ ומגורים ב', ממעבר ציבורי להולכי רגל לשב"צ ומגורים ב', משב"צ לשבית ומגורים ב'.
2. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת מספר הקומות המירביים בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	103
שטח ציבורי פתוח	104
דרך מאושרת	101
שביל	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

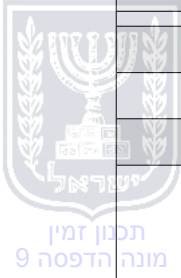
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	271	21.84
מגורים 6	337	27.16
מעבר ציבורי להולכי רגל	189.6	15.28
שטח לבנייני ציבור	443.4	35.73
<b>סה"כ</b>	<b>1,241</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	267.1	21.53
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	442.17	35.64
מגורים ב'	336.27	27.10
שביל	192.48	15.51
שטח ציבורי פתוח	2.74	0.22
<b>סה"כ</b>	<b>1,240.77</b>	<b>100</b>

## 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>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית.</p> <p>2. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>3. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5 :</p> <p>א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ה. כל חריגה מההוראות הללו לעניין מרפסות מהוות סטיה ניכרת.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מיקום החניה כמצוין בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשה תכנית חניה מפורטת ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה 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 התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <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</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<p>(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> <p>ד. תאום עם המחלקות הבאות בעיריית ירושלים: כבאות, תברואה, שפע.</p>	
<b>עתיקות</b>	<b>ז</b>
<p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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.</p>	
<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
מבנים ומוסדות ציבור.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:</p> <p>1. שטח תא שטח מס' 103 יצורף ליתרת מגרש מס' 5 שעפ"י תכנית 2668, מדרום וממערב לו.</p> <p>2. אחוזי הבנייה במגרש החדש 103 יהיו 240 אחוז ועד 6 קומות.</p> <p>3. שטחי הבניה המוצעים בתא שטח 103 הם בנוסף לשטחי הבניה המאושרים במגרש 5 שעפ"י תוכנית 2668 ולא מקווזזים מהם.</p> <p>4. קווי הבניין הדרומי והמערבי שייקבעו בתא שטח 103 יהיו קווי בנין אפס.</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
גינון ונטיעות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>שטח תא שטח מס' 104 הינו שטח ציבורי פתוח, יצורף למגרש מס' 47 שעפ"י תכנית 2668 וחלות עליו ההוראות לגבי שטח ציבורי פתוח בתכנית 2668.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>שביל</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
מעבר להולכי רגל ותשתיות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b>	א
ישמש כמעבר גם לחלקות המצרניות ולמעבר תשתיות קווי מים וביוב.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
3	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10.5 (2)	4	45 (1)	218	737	180	120	69	328	337	1	1	מגורים	מגורים ב'



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80% ...
- (2) מעל גובה זה יותר בניית מעקה תקני ועליה לגג עד לגובה 15.00.
- (3) .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות ו/או רישום	<p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>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>
6.2	ניהול מי נגר	<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: חצץ וחלוקים). לעת בקשה להיתר בניה יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו העברת מי נגר לשצ"פ הסמוך.</p>
6.3	היטל השבחה	<p>לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.4	הפקעות לצרכי ציבור	<p>שטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) מיועדים להפקעה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	אכלוס	<p>1. נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>2. הסדרת הרחוב שמול חזית התכנית בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח התנועה, לרבות סלילת המדרכה.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ 10 שנים מיום אישורה.