

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0979385

הקמת בניין חדש בן 6 קומות בשכונת ואדי גוז- ירושלים

ירושלים

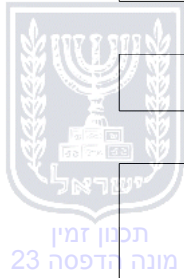
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2021

להפקיד את התכנית

13/09/2022

י"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

הקמת בניין חדש בן 4 קומות בשכונת ואדי גוז - ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה:

1. התכנית נמצאת בשכונת ואדי גוז בתחום התכנית המאושרת 2639 המיעדת החלקה לאיזור מגורים 1 מיוחד צפון ירושלים.

מצב בניין מוצע:

2. התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ג' 16 יח"ד אחוזי בנייה 240%.

3. הריסת בניין קיים שניבנה לפי היתר מס 1977/233 והקמת בניין חדש בן 6 קומות.

4. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש בן 6 קומות בשכונת ואדי גוז- ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0979385

מספר התכנית

761.600 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

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

קואורדינאטה X 222500

קואורדינאטה Y 633125

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אל מותנבי-ואדי גוז-ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ואדי גוז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30518	מוסדר	חלק	50	

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

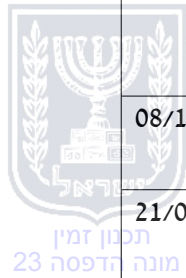
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2639	החלפה	תוכנית זו מבטלת רק את המפורט בתוכנית זו.	3120	289		08/11/1984
5166 / ב	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586		16/07/1959



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				ישראל חיימן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל חיימן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		04/09/2022	ישראל חיימן	12: 08 04/09/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 200		30/05/2022	ישראל חיימן	18: 07 30/05/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	מחמד אבו גרבייה (1)			ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetz z@gmail.co m
	פרטי	מחמוד אבו גרבייה (1)			ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetz z@gmail.co m
	פרטי	עמאר אבו גרבייה (1)			ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetz z@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית בכדי להצביע זכות בקרקע.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיטקט רה	עורך ראשי	ישראל חיימן		חץ אדריכלים	ירושלים	דרך שועפאט		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
אדריכל ת	הנדסאי	סלאם גית	26204601	חץ אדריכלות	ירושלים	דרך שועפאט		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	דרך בית חנינא		02-4035927	02-4035927	eng.banan.dw@hotmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

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

הקמת בניין מגורים בן 6 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג.

2- קביעת קווי בניין חדשים.

3- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

5- קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

6- קביעת מספר יחידת דיור, גובה, ומספר קומות מרביים.

7- קביעת שטחי בניה מירביים.

8- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.



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
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	761.6	100
סה"כ	761.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	761.6	100
סה"כ	761.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1- שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5 : א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 2- גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה. 3- גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכד יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.
ב	חניה 1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. 2- החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה . 3-היתר הבניה לקומת החניה יהיה לאחר בדיקת תכנית מרתפי החניה במטרה להרחיב ככל הניתן במסגרת ההגבלות של תכנית קרקע פנויה לחלחול מי נגר.
ג	סטיה ניכרת 1- מספר הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2- קו הבניין המסומן בתשריט הינו מחייב, כל צמצום קו הבנין לגבולות המגרש יחשב סטיה ניכרת. 3- סעיף 7.1 שלביות ביצוע הינו מחייב וכל סטיה מהוראות אלו יחשב סטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	פסולת בניין ש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ו	קולטי שמש על הגג

4.1	מגורים ג'
ז	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. תנאים למתן היתרי איכלוס 1- תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל . 2-תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע הדרך לפי תכניות הסדרי התנועה שיאושרו כאמור, לפחות מול חזית התכנית, והתחברות למצב קיים. 3- תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה, לרבות המדרכה, לפחות בקטע שמול חזית התכנית.
	תנאים בהליך הרישוי 1- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3- 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 ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4- הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה. 5- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 6- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר). 7- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תכנון לעניין חיבור המגרש לדרך המאושרת עם אגף תושייה. 8- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע עיריית ירושלים. 9- תנאי להיתר בניה יהי אישור תכניות הסדרי תנועה לדרך ממנה הגישה לתכנית, לרבות מדרכה. 10- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בהתאם לתקן ולהנחיות תכנון חניה. 11.תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה לרחוב.
	עתיקות 1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות

מגורים ג'	4.1
מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	



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

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									
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט							
אחורי מונה	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15.08 (3)	17	45 (2)	487	3687 (1)	1883	548	151	1105	761.6	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	4	4 (4)														



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			קדמי (5)				
170				1	1	מגורים ג'	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח לא כולל מרפסות..
- (2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (4) מספר הקומות לא יעלה על 6 קומות, בכל חזית או חתך מעל חניה תת קרקעית.
- (5) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א.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.

ב.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.

6.2**ניהול מי נגר**

ייוותרו 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).

6.3**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

א- הבניין והגדרות המסומנים בצהוב בנספח הבינוי מיועדים להריסה.

ב- תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע**

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

7.2**מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.