

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0094151

תוספת קומות לבנין מגורים בשכ' ואדי אל ג'וז

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית לתכנון ומבנה
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר


 יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים 1 מיוחד, עם 75% זכויות בניה לפי תכנית מס' 7574 המאושרת.

התכנית עינינה שינוי יעוד למגורים ב', הגדלה במספר הקומות המרביים ובאחוזי הבניה, הריסת חלק מהבנין המאושר ושינוי בקווי הבנין המאושרים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :

על החלקה קיים בנין בן 3 קומות, קומת מעל קומת מרתף חלקית. אין הליך משפטי נגד בעל הנכס.

מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



הכנסן זמין
מונה הרפסה 8



הכנסן זמין
מונה הרפסה 8



הכנסן זמין
מונה הרפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

תוספת קומות לבנין מגורים בשכ' ואדי אל ג'וז

מספר התכנית

101-0094151

1.2 שטח התכנית

0.801 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מחוזית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222633 קואורדינאטה X

633199 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכי ואדי אל ג'וז מרכז.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אבו פירס אל חמדני		00

שכונה ואדי אל ג'וז.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30518	מוסדר	חלק		16

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	תאריך
ב /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166, הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א, הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
מק/ 7574	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מק/7574	5491	1638	07/02/2006

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מחמד אבו גנאם				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמד אבו גנאם			תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1:100	1	25/02/2014	מחמד אבו גנאם		23/04/2014	מחייב לעניין: גובה בינוי, מסי קומות, מסי יחיד וקווי בנין.	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/02/2014	מחמד אבו גנאם		18/08/2014		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



תחנת זמין
מונה ר: פסה 8



תחנת זמין
מונה ר: פסה 8

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר	כד'ר אסמר	לי"ר	לי"ר	ירושלים	אבו פירס אל חמדני		02-6271568	02-6274686	



תכנון זמין
מנהג הדפסה 8

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כד'ר אסמר	לי"ר	לי"ר	ירושלים	אבו פירס אל חמדני		02-6271568	02-6274686	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ח'דר אסמר	לי"ר	לי"ר	ירושלים	אבו פירס אל חמדני		02-6271568	02-6274686	



תכנון זמין
מנהג הדפסה 8

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	לי"ר	ירושלים	אל סהל (1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	נאור אבו רגיב	1168	לי"ר	ירושלים	בית חנינא החדשה (2)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

(1) כתובת: רח' אל סהל מזרחית שכונת א-טור.

(2) כתובת: מרכז השכונת-הדרך הראשי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
ועדה מחוזית	לי"ר

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.

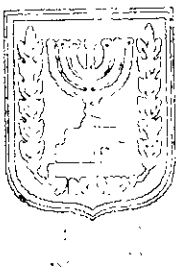
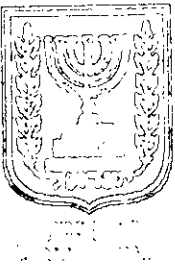
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות והרחבת דיור בשכ' ואדי אל ג'וז.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - א. תוספת בניה בקומת קרקע וקומה א' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 - ב. תוספת בניה בקומה ב' לשם תוספת יח"ד אחת.
 - ג. תוספת קומה מעל הבנין הקיים לשם יצירת 3 יח"ד חדשות.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 1257 מ"ר מתוכם 1175 מ"ר שטחים עיקריים ו 82 מ"ר שטחי שירות.
4. הגדלת מס' הקומות המרביים ל 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
5. הגדלת מס' יח"ד מ 5 יח"ד ל 8 יח"ד.
6. קביעת קווי בנין חדשים לבנין.
7. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
9. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.801



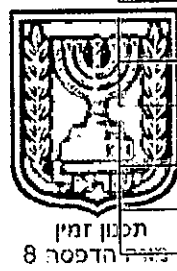
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+3	8		לפי המאושר בתיק רישוי מס' 95/453.2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	640.9	+534.1	1,175		לפי היתר בתיק רישוי מס' 95/453.2

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	801	100
סה"כ	801	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	795.94	100
סה"כ	795.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת בניה למגורים בהתאם לנספח הבינוי. 2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כנפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 3. גובה הבינוי המירבי יהיה כמצוין בנפח הבינוי (נספח מס' 1).</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה תת קרקעית ע"פי המסומן בנספח הבינוי. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבנים תחול חובהת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפי פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p>
ד	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>מבנה, גדרות, מדרגות ו הרעפים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח ! 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>

4.1	מגורים ב'
	העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה - תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 הני"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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ מהיקף גזעי העצים. 4. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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).</p>

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




תכנון זמין
הדפסה 8

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	
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידו- ימני						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4.17	4	1	4.92	14.94	10	8	37.7	157	1257	49	0	33	1175	801	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	8.46	3.21	1	מגורים	מגורים ב'

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

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

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגיש התכנית	שם: כדיר אסמר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לייר		חתימה:
יזם	שם: כדיר אסמר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לייר		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חידר אסמר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לייר		חתימה:
עורך התכנית	שם: מחמד אבו גנאם	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לייר		חתימה: אבו גנאם מחמד אדרכל ר.מ. 74623



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8