

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0074096

תוספת קומות ויח"ד בשכונת ואדי אל גוז



מכון תכנון
מס' 12

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם

1 - 01 - 2015

נתקבל



מכון תכנון
מס' 12

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית



מכון תכנון
מס' 12

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 4, עם 70% זכויות בניה לפי תכנית מס' 2639.
התכנית עינינה שינוי יעוד למגורים ב' הגדלה במספר הקומות המרביים ובאחוזי הבניה.
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
על החלקה קיים בנין בן 2 קומות, שנבנה לפי היתר.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומות ויח"ד בשכונת ואדי אל גוז

מספר התכנית 101-0074096

שטח התכנית 0.764 דונם

1.2 שטח התכנית 1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222675

קואורדינאטה Y 633125

1.5.2 תיאור מקום ואדי אל ג'וז-רח' אל מקדיסי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
00		אל מקדיסי	ירושלים

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	לא מוסדר	חלק	35	901

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2639	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' 2639.	3120	289	08/11/1984
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב 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 5022, הוראות תכנית מק/ 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד אבו גנאם				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמד אבו גנאם			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	15/12/2014	מחמד אבו גנאם		20/12/2014	מחייב לענין: מסי קומות, גובה בינוי וקווי בנין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	15/12/2014	מחמד אבו גנאם		20/12/2014		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



מחנה הירוק 12



מחנה הירוק 12

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
	תופיק אלאימיני		דר' אמרקאי	ירושלים	אל מקדסי (1)		02-6261335	02-6274686	

הערה למגיש התכנית:

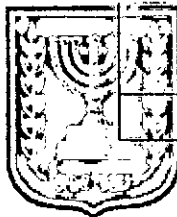
(1) כתובת: רח' אל מקדסי-ואדי אל גוז.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תופיק אלאימיני		דר' אמרקאי	ירושלים	אל מקדסי (1)		02-6261335	02-6274686	

(1) כתובת: רח' אל מקדסי-ואדי אל גוז.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	תופיק אלאימיני		דר' אמרקאי	ירושלים	אל מקדסי (1)		02-6261335	02-6274686	

(1) כתובת: רח' אל מקדסי-ואדי אל גוז.

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		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	נזאר אבו רגיב	1168		ירושלים	בית חנינא החדשה (2)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

(1) כתובת: רח' אל סהל שכי א-טור.

(2) כתובת: רח' בית חניה הראשי-בית חניה.



תכנון ו
מונה תדפיס 12



תכנון ו
מונה תדפיס 12

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
לי"ר	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

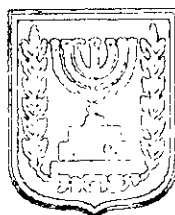
תוספת קומות ויח"ד בשכ' ואדי אל ג'וז.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 4 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן 2 קומות מעל קומת מסד חלקית.
3. קביעת מסי' הקומות ל 4 קומות מעל קומת מסד חלקית.
4. קביעת מסי' יח"ד ל 8 יח"ד.
5. קביעת היקף שטחי הבניה ל 1209מ"ר מהם 1160מ"ר שטחים עיקריים ו 49 מ"ר שטחי שירות.
6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
8. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה.
9. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.764
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+4	8		לפי היתר שנתקבל מסי 59164
מגורים (מ"ר)	מ"ר	561.1	+598.9	1,160		לפי היתר שנתקבל מסי 59164

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה תכנון זמין
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
דרך מאושרת	3, 2
מגורים ב'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3, 2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4	0.52
מגורים 4	764	99.48
סה"כ	768	100

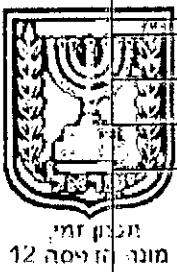
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4.03	0.54
מגורים ב'	745.75	99.46
סה"כ	749.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	<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). 4. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי</p>
ב	חניה
	<p>החניה תהיה ע"פי המסומן בנספח הבינוי. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	היטל השבחה
	<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>
ד	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, ובכפוף לכל דין.</p>
ה	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>מבנה, גדרות, מדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה</p>
ו	סטיה ניכרת
	<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' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו 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	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>



4.1	<p>מגורים ב'</p> <p>תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.</p>
ח	<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) התשי"ל-1970.</p>
ט	<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>
י	<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 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן ועל פי מידות תקניות. ה. תנאי למתן היתר בניה הוא העתקת הגדרות לגבול המגרש.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ג. 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 יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>



מ"מ
מנהל



מ"מ
מנהל



מ"מ
מנהל

4.1	<p>מגורים ב'</p> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור: שימור העצים. ד. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות. ה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ מהיקף גזעי העצים. ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניונם וחיבורם למערכת השקייה כצנאי 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>
4.2	<p>דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
4.2.2	<p>דרך- כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל"</p>
א	<p>הוראות</p>
	<p>דרכים</p> <p>שטח הדרך יועבר לרשות המקומית כשהוא נקי מכל בניוי, גדר או חפץ.</p>



תכנון ומבנה
מונה היפסה 12



תכנון ומבנה
מונה היפסה 12



תכנון ומבנה
מונה היפסה 12

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)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידני- שמאלי 10 ז'מן תדפיס מס' 12 (2)	צידני- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	(1) 12.24	10	8	26.5	158	1209	19	0	30	1160	764	1	1	מגורים בי מגורים



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



משרד התכנון והבניה
12

קו בנין (מטר)	אחורי	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים ב'	
						קדמי	מגורים
(2)	(2)	1	1				

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי בניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

** מעל גובה זה יותר מעקה תקני בגובה של 1.05 מ' וחדר יציאה לגג תקני.

**גובה הביטוי לכניסה הקובעת במפלס 0.00.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1).

(2) לפי המסומן בתשריט..



משרד התכנון והבניה
12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.





תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 12	שם: תופיק אלאימיני שם ומספר תאגיד: דר' אמרקאי 20830105	סוג:	תאריך:	חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: דר' אמרקאי 20830105	בעלים	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	שם: תופיק אלאימיני שם ומספר תאגיד: דר' אמרקאי 20830105	סוג:	תאריך:	חתימה:
	עורך	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

נסדרין ארי מוסקא
 نسردين اري موسى
 54576
 7.7.2014

