

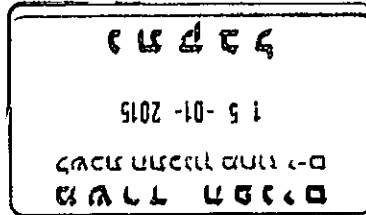
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0176362

תוספת זכויות בניה לחלקה בשכונת ואדי אלגוז - ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית



אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

M. B. G.

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

[Signature]
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לחלקה 48 בגוש 30519 בשכונת ואדי אלגוז, שטח התכנית 565 מטר, לאחרונה שוחרר היתר בניה על החלקה ל 5 יחיד בשני בניינים, אחד ישן והרוס ומסוכן למגורים בנוי על קו בניין אפס. מטרת התכנית העיקרית היא הריסת הבנין המסוכן והגדלת שטח הדירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה לחלקה בשכונת ואדי אלגוז - ירושלים
		מספר התכנית	101-0176362
1.2	שטח התכנית		0.565 דונם
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 להפקיד את התכנית	מחוזית
		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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222750 קואורדינאטה X

632925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת ואדי אלגוז

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ואדי אלגוז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30519	מוסדר	חלק	48	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
07/09/2004	3933	5327	תכנית זו מבטלת הוראות בתכנית 6767.	ביטול	6767

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				חגי יחיא איברהים				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חגי יחיא איברהים			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1:100	1	11/09/2013	חגי יחיא איברהים		12/08/2014	מחייב לעניין מסי יח"ד המרבי, גובה, מספר הקומות, קוי בנין - חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		11/09/2013	חגי יחיא איברהים		14/01/2014	חתום להפקדה	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

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
	אכרם חמדיה			ירושלים	(1)		02-6260363	02-6260363	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת ואדי אלגוז.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אכרם חמדיה			ירושלים	(1)		02-6260363	02-6260363	

(1) כתובת: שכונת ואדי אלגוז.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגי יחיא איברהים		חגי יחיא אדריכלים ומהנדסים	בית חנניה	בית חנניה		02-6260363		ibrahag@gmail.com

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
הוועדה המחוזית.	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.
הוועדה המקומית.	הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

הגדלת שטח יחידות הדיור ללא הגדלה במספרן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 0 שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 0 קביעת שטחי בניה ל 841.00מ"ר(מתוכם 751.00מ"ר עיקרי ו 90.00 מ"ר שירות).
- 0 שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
- 0 קביעת מסי הקומות ל 4 קומות.
- 0 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- 0 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 0 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 0 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.565	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	5
מגורים (מ"ר)	מ"ר	403.54	+347.46
עפ"י תביע מספר 6767 403.54			
מ"ר עפ"י היתר מספר			
401 2011/236 מ"ר			

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	565	100
סה"כ	565	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	535.67	100
סה"כ	535.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	היטל השבחה 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.
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנה המסומן בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ג	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. 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. ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ה	פסולת בניין 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.
ו	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתרי בניה 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

4.1	<p>מגורים ב'</p> <p>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.</p>
ח	<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>
ט	<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.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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).</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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד				
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי								
(2)	(2)		4	12.6 (1)	10	5	45	149	841			90	751	565	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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

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

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) * מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד..

(2) לפי המסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 13.1.15	סוג:	שם: אכרם חמדיה	מגיש התכנית
חתימה: אכרם חמדיה		שם ומספר תאגיד:	

תאריך: 13.1.15	סוג: בעלים	שם: אכרם חמדיה	בעל עניין בקרקע
חתימה: אכרם חמדיה		שם ומספר תאגיד:	

תאריך: 13.1.15	סוג: עורך ראשי	שם: חגי יחיא איברהים	עורך התכנית
חתימה: חגי יחיא איברהים		שם ומספר תאגיד:	חגי יחיא אדריכלים ומהנדסים

~~חתימה: חגי יחיא איברהים~~
מ.י. 100379