

1014321

תכנית מס' 101-0072439 - שם התכנית: תוספת קומה מעל בניין קיים בואדי אלגוז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0072439



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תוספת קומה מעל בניין קיים בואדי אלגוז  
101-0072439  
משרד הפנים  
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
ירושלים

תוספת קומה מעל בניין קיים בואדי אלגוז

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 27/04/2015



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה  
נשוא תוכנית זו חלקה 8 בגוש מסי 30519 אשר נמצאת בשכ' ואדי אלגוז בירושלים.  
שטח החלקה הרשום 1,059.0 מ"ר. שטחה המדוד 1,062.0 מ"ר.  
ע"ג החלקה בניין מגורים קיים בהיתר, אשר נבנה בשלבים שונים.  
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ותוספת קומה מעל הקיים לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד

2. רקע תכנוני לתוכנית  
בהתאם לתוכנית 2639 החלקה נשוא התוכנית מסווגת לאזור מגורים 5 עם 50% זכויות בנייה בשתי קומות.  
על החלקה קיים בניין אשר ניצל כל זכויות הבנייה המוקנות בתוכנית 2639 ובתוספת הקלה כמותית של כ- 5%.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל  
מס' ההיתר האחרון שניתן בחלקה 104311 והוא ניתן ביום 07.05.2012 במסגרת תיק בניין 1975/65.04.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומה מעל בניין קיים בואדי אלגוז

1.2 שטח התכנית מספר התכנית 101-0072439

1.3 מהדורות שלב 1.062 דונם

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222740 קואורדינאטה X

633100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש שעליו קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	האמאם אלמלכי	50	

שכונה ואדי אלגוז, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30519	מוסדר	חלק	8	

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 16 מטה

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/1984	289	3120	תוכנית זו משנה את תוכנית 2639.	ביטול	2639 ✓
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166 / ב.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את המפורט בתוכנית זו בלבד.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/ 5022 / א.	כפיפות	מק/ 5022 / א ✓



תכנון זמין  
דפוס 16



תכנון זמין  
דפוס 16



תכנון זמין  
דפוס 16

תכנית מס': 101-0072439 - שם התכנית: תוספת קומה מעל בניין קיים בואדי אלגז

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 קיימרי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			מחמד קיימרי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	2	18/09/2014	קיימרי מחמד		29/03/2015	נספח בינוי ופיתוח. מחייב לעניין גובה בנייה, מסי קומות מרבי וקווי בניין מרביים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		31/03/2014	קיימרי מחמד		31/03/2014	תשריט מצב מאושר גליון: 1	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



תכנית מס': 101-0072439 - שם התכנית: תוספת קומה מעל בניין קיים בארץ אלגוז

**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	ראתב אלראבי			ירושלים	האמאם אלמלכי	50	052-2377710		hakamr@ho mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראתב אלראבי			ירושלים	האמאם אלמלכי	50	052-2377710		hakamr@hotmail.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ראתב אלראבי			ירושלים	האמאם אלמלכי	50	052-2377710		hakamr@hotmail.co

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600		ירושלים	הלל	12	077-4957745		mkaimari@g mail.com
	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	בית חנינא החדשה		052-2676115		morad1976@ gmail.com

מועד הפקה: 13:09 27/04/2015 - עמוד 7 מתוך 16 - מונה תדפיס הוראות: 16

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מזכירות המכשירים  
16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הרחבת דירות קיימות והוספת קומה ו- 2 יח"ד מעל בניין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת סך שטחים בתוכנית ל- 1,315.0 מ"ר, מתוכם 1,025.0 מ"ר לשטח עיקרי ו- 290.0 מ"ר לשטחי שירות.
3. קביעת מס' קומות מרבי ל-4 קומות (במדורג).
4. קביעת מס' יחידות דיור בתוך שטח התוכנית ל- 5 יח"ד.
5. קביעת הוראות בניוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור והעתקה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין  
מזכירות המכשירים  
16



תכנון זמין  
מזכירות המכשירים  
16



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.062



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י היתר בנייה מס' 104311.	5		+1	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י היתר בנייה מס' 104311.	1,025		+443.35	581.65	מ"ר	מגורים (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 להעתקה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	1,062.38	100
סה"כ	1,062.38	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,062.38	100
סה"כ	1,062.38	100

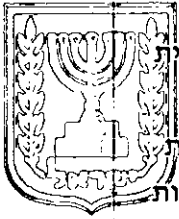


**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	<b>מגורים</b>
א	<b>הוראות</b>
	<p><b>חניה</b></p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ב	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתוצאה מהוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></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.</p> <p>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.</p> <p>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>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע מאבן טבעית. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה מרבי, שטחי בנייה במרביים וקווי בניין מרביים.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>



4.1	מגורים ב'
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות הם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובמסמך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סוללריים), צינורות ביוב ומיים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניי יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פי תקן החניה התקף ועפ"י מידות תקניות.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>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:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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>2. 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>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>סימון בתשריט- עצים להעתקה:</p> <p>2 עצים להעתקה- עץ שסק בצד מזרח ועץ משמש בצד מערב.</p> <p>תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ד. נציג מחלקת גנות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>



4.1	מגורים ב'
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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>



תכנון זמין  
מ"ה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

תכנית מס': 101-0072439 - שם התכנית: תוספת קומה מעל בניין קיים בואדי אלגז

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



תכנון זמין  
מספר 16

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	יעד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שטח	עיקרי	שטח	עיקרי					
צדדי- שמאל זמין מספר 16	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (3) 2	מעל הכניסה הקובעת (2) 4	15.74	(1) 5	5	30	124	1315	95	98	195	927	1062	1	מגורים ב'



תכנון זמין  
מספר 16

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



המנהל הכללי  
מנהל התכנון

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (4)	אחורי (4)		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 ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות ברמת הטבלה:

הערה: שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנת התכנון והבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יחיד לדונם.
- (2) הקומות בתוכנית הן בדירוג, כך שבכל מקרה לא יהיו יותר מ- 4 קומות מעל קומת הקרקע בכל חתך כפי שסומן בנספח הביטוי.
- (3) חלקיות.
- (4) כמסומן בתשריט..



המנהל הכללי  
מנהל התכנון

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה	תנאי מורה
1	שלבי ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 15 שנה מיום אישורה.


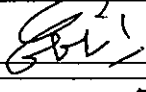
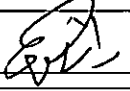

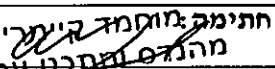


תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

8. חתימות

 תכנון זמין מונה היבט 11	תאריך: 11/5/2015 חתימה: 	שם: ראתב אלראבי שם ומספר תאגיד:	סוג:	מגיש התכנית
	תאריך: 11/5/2015 חתימה: 	שם: ראתב אלראבי שם ומספר תאגיד:	סוג:	יזם
תאריך: 11/5/2015 חתימה: 	שם: ראתב אלראבי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע	
תאריך: 11.5.2015 חתימה:  מהנדס ותכנון ערים מ.ר. 114600	שם: מחמד קיימרי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	עורך התכנית	



תכנון זמין  
מונה היבט 11



תכנון זמין  
מונה היבט 11