

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1014945

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0259556**

**הקמת בניין חדש למגורים בשכונת ואדי אג'וז, ירושלים**

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 6.6.16 לאשר את התכנית    
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר   
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 101-0259556

הקמת בניין חדש למגורים בשכונת ואדי אג'וז, ירושלים

1.2 שטח התכנית

0.606 דונם

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

**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	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2639.	ביטול	2639 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	ביטול	62 ✓

**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	ווסים חגאזי			ירושלים	(1)		077-2031290		hijazi.wasec m@yahoo.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עפ"י יפוי כוח, כתובת: תד 49306 הר הצופים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חמזה אחמד טנטש				(1)		077-2031290		rihamsam2010@hot mail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: דרכון מדינת ביליז 229121

(1) כתובת: מדינת ביליז דרום אמירקה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	באסם עליאן	74547	משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	6	077-2031290	077-2031290	bma@netvisi on.net.il
מודד	מודד	תופיק גבארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא	167	02-5838502		zd5838502@g mail.com

## 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 חדש בן 4 קומות בשכונת ואדי אלג'וז ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ב.
2. הקמת בניין חדש למגורים, בן 4 קומות עבור 8 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.
3. קביעת שטחי בניה מירביים ל: 1448.62 מ"ר.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מס' יח"ד ל- 8 יח"ד.
6. קביעת מס' הקומות ל-4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הינו שטח למגורים יחול עליו ההוראות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט התכנית.</li> <li>2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</li> <li>3. תכסית הבניה העילית לא תעלה על 45% משטח הקרקע, למעט התכסית התת קרקעית לקומת החניה לא תעלה על 80%.</li> </ol>
ב	<p><b>חשמל</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>
ג	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קומת החניה תהיה תת קרקעית במלואה, גג החניון יאפשר אדמת מילוי על מנת לאפשר נטיעת עצים בחלקה.</li> <li>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</li> <li>3. בעת הגשת בקשה להיתר יש לתכנן במפורט התחברות עם כביש קיים כולל מדרכה.</li> </ol>
ו	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>גדר המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, וייהרס לעת מתן היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומספר קומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 (נסבח הבינוי) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידוי- ימני	צידוי- שמאלי	אחורי	קדמי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	4	(2)	(2)	(2)	(2)	1448.62	368.84		153.85	925.93	606			

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:

הערות לטבלה:


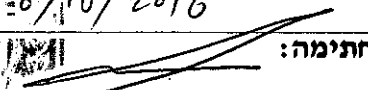
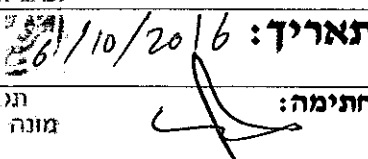
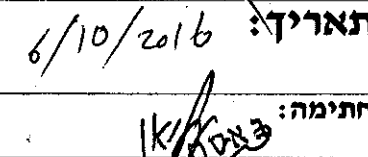
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה 15.95 מ.

(2) כמסומן בתשריט.

8. חתימות

 תאריך: 6/10/2016 חתימה: 	סוג:	שם: ווסים הגאזי שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 6/10/2016 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: חמזה אחמד טנטש שם ומספר תאגיד: 229121	בעל עניין בקרקע
תאריך: 6/10/2016 חתימה: 	סוג: עורך ראשי	שם: באסם עליאן שם ומספר תאגיד: משרד אדריכלים	עורך התכנית

באסם עליאן  
 אדריכל  
 מ.ר.ג. 74547



תכנון זמין מונה הדפסה 13



תכנון זמין מונה הדפסה 13