

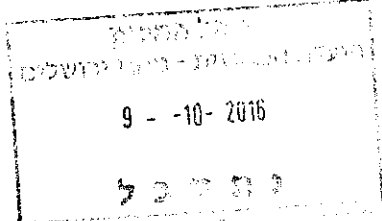
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

10143305

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0143305

הריסת בניין קיים ותוספת בניין מגורים חדש בשכ' וואדי אלג'וז, ירושלים

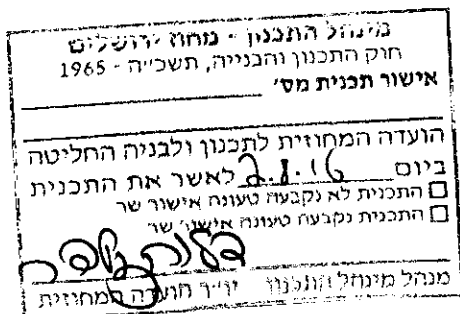


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים בית חנינה שגודלו כ- 0.390 דונם (גוש 30526, חלקה 38), על פי תביע 2591 החלקה מיועדת לאזור מגורים 5.

רקע תכנוני לתכנית :

התכנית מציעה הריסת בניין מגורים קיים והקמת בניין חדש בן ארבע קומות מגורים מעל חניה תת קרקעית. התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

1- אין עבירות בניה או הליכים משפטיים.  
מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הריסת בניין קיים ותוספת בניין מגורים חדש בשכ' וואדי אלג'וז, ירושלים
		מספר התכנית	101-0143305
1.2	שטח התכנית		0.390 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	ליך
		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

222122 קואורדינאטה X

633080 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים - וואדי אלג'וז - רח' ח'אלד אבן אל וליד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה וואדי אלג'וז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30526	לא מוסדר	חלק	38	

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
31/10/1984	183	3116	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 2591	ביטול	2591
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				רבאח עוקה		נכלל בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		רבאח עוקה		תשריט מצב מוצע
בינוי	מחייב חלקית	1:100		13/08/2015	רבאח עוקה	31/10/2015	מחייב לעניין מסי קומות, גובה, קווי בניה.
מצב מאושר	רקע	1:250		13/08/2015	רבאח עוקה	12/10/2015	

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מר	פרטי	עלא אלדין כאלותי			ירושלים	(1)		02-6230880	02-6230881	adkaloti@live.com
מר	פרטי	ווסאם קלותי			ירושלים	(2)		02-6230880	02-6230881	adkaloti@live.com
מר	פרטי	זיאד קלותי			ירושלים	(2)		02-6230880	02-6230881	adkaloti@live.com
מר	פרטי	מהדי קלותי			ירושלים	(2)		02-6230880	02-6230881	adkaloti@live.com
מר	פרטי	מחמד קלותי			ירושלים	(2)		02-6230880	02-6230881	adkaloti@live.com
מר	פרטי	עבד אל מוחסן קלותי			ירושלים	(2)		02-6230880	02-6230881	adkaloti@live.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ירושלים - וואדי אלג'וז.

(2) כתובת: ירושלים ! וואדי אלג'וז.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עלא אלדין כאלותי			ירושלים	(1)		02-6230880	02-6230881	adkaloti@live.com
בעלים	ווסאם קלותי			ירושלים	(2)		02-6230880	02-6230881	adkaloti@live.com
בעלים	זיאד קלותי			ירושלים	(2)		02-6230880	02-6230881	adkaloti@live.com

תכנית מס': 101-0143305 - שם התכנית: הריסת בניין קיים ותוספת בניין מגורים חדש בשל' וואדי אלג'וז, ירושלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
adkaloti@live.com	02-6230881	02-6230880			ירושלים			מהדי קלותי	בעלים
adkaloti@live.com	02-6230881	02-6230880			ירושלים			מחמד קלותי	בעלים
adkaloti@live.com	02-6230881	02-6230880			ירושלים			עבד אל מוחסן קלותי	בעלים

(1) כתובת: ירושלים - וואדי אלג'וז.

(2) כתובת: ירושלים - וואדי אלג'וז.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
shuruq_office@yahoo.com	02-6262071	02-6281065		סולטן סולימאן (1)	ירושלים		8094202	רבאח עוקה	עורך ראשי	אדריכל
zd5838502@gmail.com	02-5838502	02-5838502		(2)	ירושלים		991	תאופיק גבארה	מודד	מודד

(1) כתובת: ירושלים - רח' צלאח אלדין - ת.ד. : 55594.

(2) כתובת: ירושלים - בית חנינה.



## 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

הריסת בניין מגורים קיים ובניית בניין מגורים חדש בשכונת ואדי אלג'וז בירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'
- 2.2.2 קביעת הוראות בינוי להקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וחניה תת קרקעית.
- 2.2.3 הגדלת מס' קומות מ 2 קומות ל-4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.5 הגדלת מס' יח"ד מ-1 ל-4 יח"ד
- 2.2.6 הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל - 776.79 מ"ר שטחים מירביים.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניין.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין גדר/מדרגות ומבנה להריסה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/שימור/העתקה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.39

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+3	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	489.32		+294.32	195	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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	390	100
סה"כ	390	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	389.95	100
סה"כ	389.95	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b> <b>אדריכלות</b> א 1- הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. 2- הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. פרטי הבניין יתואמו מול מחלקת שימור לעת מתן היתר בניה. 3- לא יותרו פתחים בקו בניין "0" 4- תיאום חזיתות תוספת הבניה החדשה אל המבנה הקיים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב	<b>תקשורת</b> 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.
ג	<b>חניה</b> החניה תהיה תת קרקעית ככל הניתן, לא תותר חניה בחזית לרחוב. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה.
ד	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> הגדר/ מדרגות/בנין המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה
ה	<b>סטיה ניכרת</b> 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. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 3. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.
ו	<b>פסולת בניין</b> באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
ז	<b>קולטי שמש על הגג</b>

מגורים ב'	4.1
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.</p> <p>2. תיאום 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 סלולוריים), 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> <p>- הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על-פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות. מסי יח"ד לא יעלה על מספר מקומות החניה המתאפשרות בחלקה ובהתאם לתקן מאושר בתכנית 5166ב-101. הגשת תכנית פיתוח 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום פרטי הבניין מול מחלקת שימור</p> <p>5. ביצוע ההריסה של המבנה המסומן להריסה בתכנית וביצוע חפירת היסודות יפוקח ע"י מהנדס קונסטרוקציה, לשם מניעת הפגיעה ביציבותם של המבנים הסמוכים לתחום התכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור קונסטרוקטור ויועץ קרקע.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם צמצום מטרדי הרעש ואיכות אוויר ועמידה בתקנות לעניין זה.</p> <p>8. תיאום חזיתות תוספת הבניה החדשה אל המבנה הקיים, עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הצגת פרט חיבור המבנה הקיים למבנה החדש הפרט יכלול בין היתר פתרון לאטימה בידוד ואקוסטיקה</p>	ח

**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	תכסית מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שטח בניה	עיקרי	שטח בניה	עיקרי						
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 12	10.25	4	38.47	199.18	776.79	176.67	0	110.8	489.32	390	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	1	4														

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה מקסימלי +14.55 מעל כניסה קבועה...

(2) כמסומן בתשריט.

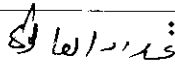
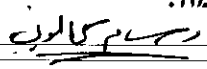
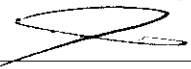
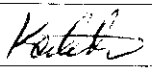
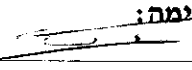
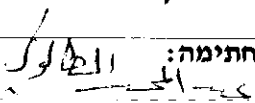
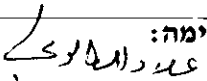
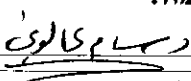
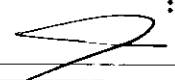
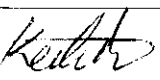
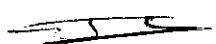
## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	ע"פ חוק העתיקות, התשלי"ח : 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ייותרו לפחות 20% 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).
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	א. העצים המסומנים בנספח בינוי ותשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ויישמרו על ידי מגישי הבקשה, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ב. העצים המסומנים בנספח בינוי ותשריט בצבע כתום הם עצים להעתקה ויועתקו על ידי מגישי הבקשה, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ב. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן טופס 4	אישור מחלקת גננות לאחר בדיקת העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה.
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה		

8. חתימות

<b>8. חתימות</b>			
מגיש התכנית	שם: עלא אלדין כאלותי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		חתימה: 	
מגיש התכנית	שם: ווסאם קלותי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		חתימה: 	
מגיש התכנית	שם: זיאד קלותי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		חתימה: 	
מגיש התכנית	שם: מהדי קלותי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		חתימה: 	
מגיש התכנית	שם: מחמד קלותי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		חתימה: 	
מגיש התכנית	שם: עבד אל מוחסן קלותי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		חתימה: 	
בעל עניין בקרקע	שם: עלא אלדין כאלותי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
		חתימה: 	
בעל עניין בקרקע	שם: ווסאם קלותי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
		חתימה: 	
בעל עניין בקרקע	שם: זיאד קלותי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
		חתימה: 	
בעל עניין בקרקע	שם: מהדי קלותי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
		חתימה: 	
בעל עניין בקרקע	שם: מחמד קלותי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
		חתימה: 	



<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> עבד אל מוחסן קלוטי שם ומספר תאגיד:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
חתימה:			
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> רבאח עוקה	<b>עורך התכנית</b>
חתימה: עוקה רבאח אדריכל רשמי ומחפזן עדיים רשיון מס': 8094202		שם ומספר תאגיד:	

חתימה: עוקה רבאח  
 אדריכל רשמי ומחפזן עדיים  
 רשיון מס': 8094202  
