

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0307470

הרחבת יחידת דיור בבניין קיים, ואדי אל ג'וז, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

יניסע
101-0307470
3/16/2016
ליזל

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : הכשרת תוספת בנייה קיימת בשכ' ואדי אל ג'וז, ע"י תוספת אגף צפוני בקומת הקרקע ותוספת קומה שנייה לבניין הקיים.

תאור ורקע התכנית המוגשת :

התכנית נמצאת בשכונת ואדי אל-ג'וז ירושלים בשטח של 0.2 דונם .

היעוד ע"פ התכנית המאושרת 2639 הוא אזור מגורים 5 (50% זכויות בנייה) .

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יחידת דיור בבניין קיים, ואדי אל ג'וז, ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0307470

מספר התכנית

0.200 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 13, 62 א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222665 קואורדינאטה X

632712 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30523	מוסדר	חלק	24	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2639	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2639 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2639 ממשיכות לחול.	3120	289	08/11/1984
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב			ראיד עיסאווי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1		ראיד עיסאווי		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות חלקית	מחייב	1:100	06/11/2016	ראיד עיסאווי	06/11/2016		לא
טבלת שטחים	מחייב	1:100	06/11/2016	ראיד עיסאווי	06/11/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	06/11/2016	ראיד עיסאווי	06/11/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רג'יב ראזם			ירושלים	ואדי אל ג'וז	50	050-2565644		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רג'יב ראזם			ירושלים	ואדי אל ג'וז	50	050-2565644		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רג'יב ראזם			ירושלים	ואדי אל ג'וז	50	050-2565644		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראיד עיסאווי			ירושלים	(1)		054-5901970		issawi.arch.ra ed@hotmail. com

(1) כתובת: גיבל מוכבר.

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

הרחבת יחידת דיור בבניין קיים, ואדי אל ג'וז, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.

(ב) קביעת בנוי לתוספת אגף צפוני ולתוספת קומה לבניין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בו, בהתאם לנספח בנוי ולקיים בשטח.

(ג) הגדלת שטחי הבנייה המירביים וקביעתם ל 151.38 מ"ר מתוכם 130.47 שטחים עיקריים ו 20.91 מ"ר שטחי שירות.

(ד) שנוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

(ה) קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה.

(ו) קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור.

(ז) קביעת הוראות בגין בניינים להריסה.



מחלקת תכנון
ירושלים



מחלקת תכנון
ירושלים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.2



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטחי בניה מאושרים עפ"י תכנית 2639 (50% בניה).	151.38		+51.38	100	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	תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
מגורים א'	1			
		1	מגורים א'	חזית עם הוראות מיוחדות
		1	מגורים א'	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	200	100
סה"כ	200	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	210.01	100
סה"כ	210.01	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	41.80

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר תוספת אגף צפוני ותוספת קומה לבניין הקיים בשטח, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת, בהתאם לנספח מס' 1 ולקיים בשטח. 2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. מס' יחידות הדיור המרבי בשטח יהיא יחידת דיור אחת ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה.
ב	שימור החזית המסומנת בתשריט ובנספח בינוי בצבע סגול, היא חזית לשימור, ואסורה הריסתה ו/או פגיעה בה.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה לתוספת הבנייה שעפ"י התכנית.
ד	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' 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. קווי 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.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאת וסוף גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	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.
ז	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח	תנאים למתן היתרי בניה

מגורים א'

4.1

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. 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 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.
4. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הוא תיאום עם מחלקת השימור העירונית.
5. תנאי להיתר בניה תהא תאום פתרון גישה בתאום עם תושביה. ביצוע פתרון הגישה ע"י וע"ח מגיש התכנית.
6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.

חיזוק מבנים, תמ"א / 38

ט

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע
4. 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).
5. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

ניהול מי נגר

י

ייותר 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).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	מפלגת הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	שימוש	תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	7.25	1	47.89	151.38	0	20.91	130.47	210.1	1	מגורים אי מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	2										

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) החישוב - 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כפי שמצוין בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 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

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

8. חתימות



<p>תאריך: 2016.06.14</p> <p>חתימה: <i>[Signature]</i></p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: רגיב ראזם שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 2016.06.14</p> <p>חתימה: <i>[Signature]</i></p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: רגיב ראזם שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 2016.06.14</p> <p>חתימה: <i>[Signature]</i></p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: רגיב ראזם שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 2016.06.14</p> <p>חתימה: <i>[Signature]</i></p> <p>מספר תאגיד: 34047</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: ראיד עיסאווי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה