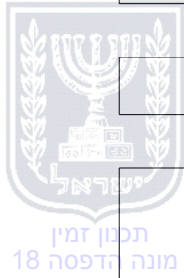


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0215715

הרחבת יח"ד קיימות בבניין מגורים בשכ' ואדי אל ג'וז, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים וואד אל ג'ז שגודלו כ- 0.756 דונם (גוש 30523, חלקה 46). על פי תכנית
2639 השטח מיועד לאזור מגורים 5 .

התכנית מציעה :

- 1-שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- 2- תוספת בניה לבניין מגורים קיים מלפני שנת 1967. (הרחבת 2 יח"ד מתוך 6 קיימות, בלי תוספת יח"ד)

רקע תכנוני לתכנית :

בשטח קיים בניין מלפני שנת 1967

פרטים משמעותיים :

יש עבירות בניה בשטח

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד קיימות בבניין מגורים בשכ' ואדי אל ג'ז, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0215715	מספר התכנית	
0.756 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) סעיף קטן 12, 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	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222650 קואורדינאטה X

632600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים - ואדי אל ג'ז

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה ואדי אל ג'ז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30523	לא מוסדר	חלק	46	

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 הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 משנה את תכנית מס' 2639 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2639 ממשיכות לחול.	שינוי	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 מס' 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רבאח עוקה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רבאח עוקה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	חישוב שטחים	01/07/2018	רבאח עוקה	01/07/2018			מחייב	טבלת שטחים
לא	מחייב לעניין מס' קומות, מס' יח"ד, גובה	01/07/2018	רבאח עוקה	01/07/2018		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		01/07/2018	רבאח עוקה	01/07/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	אסמאא כאלותי			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6281065	faridfarhat@gmail.com
	פרטי	מחמד פרחאת			ירושלים	(2)		02-6281065	02-6281065	faridfarhat@gmail.com
	פרטי	פאיק פרחאת			ירושלים	(2)		02-6281065	02-6281065	faridfarhat@gmail.com
	פרטי	פהמי פרחאת			ירושלים	(2)		02-6281065	02-6281065	faridfarhat@gmail.com
	פרטי	פוזאן פרחאת			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6281065	faridfarhat@gmail.com
	פרטי	פריד פרחאת			ירושלים	(2)		02-6281065	02-6281065	faridfarhat@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים - וואד אל ג'וז.

(2) כתובת: ירושלים - וואד אל ג'וז.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
faridfarhat@gmail.com	02-6281065	02-6281065		(1)	ירושלים			אסמאא כאלותי		בעלים
faridfarhat@gmail.com	02-6281065	02-6281065		(2)	ירושלים			מחמד פרחאת		בעלים
faridfarhat@gmail.com	02-6281065	02-6281065		(2)	ירושלים			פאיק פרחאת		בעלים
faridfarhat@gmail.com	02-6281065	02-6281065		(2)	ירושלים			פהמי פרחאת		בעלים
faridfarhat@gmail.com	02-6281065	02-6281065		(1)	ירושלים			פוזאן פרחאת		בעלים
faridfarhat@gmail.com	02-6281065	02-6281065		(2)	ירושלים			פריד פרחאת		בעלים

(1) כתובת: ירושלים - וואד אל ג'וז.

(2) כתובת: ירושלים - וואד אל ג'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		02-6281065	1	סולטן סולימאן	ירושלים	פרטי	8094202	רבאח עוקה	עורך ראשי	
zd5838502@gmail.com	02-5838502	02-5838502		(1)	ירושלים		991	תופיק גבארה	מודד	

(1) 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
ל"ר	ל"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**

הרחבת יח"ד קיימות בשכונת ואדי אל ג'ז, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת הקרקע התחתונה (מפלס 3.42-), לשם הרחבת שתי יחידת דיור הקיימות בה, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל - 663.55 מ"ר מהם כ- 609.55 מ"ר שטחים עיקריים ו- 54.00 מ"ר שטחי שירות.

2.2.4 קביעת מס' הקומות בבניין ל - 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ולקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

2.2.5 קביעת מס' יח"ד המירבי בבניין ל- 6 יח"ד .

2.2.6 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין גדרות/ מבנים/ מדרגות להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

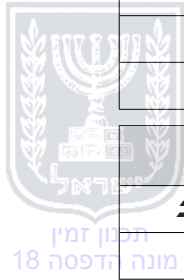
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
8	60	דרך מאושרת
92	690	מגורים 5
100	750	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.99	59.9	דרך מאושרת
92.01	689.61	מגורים ב'
100	749.52	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע תחתונה (מפלס 3.42-), לשם הרחבת שתי יחידת דיור קיימות בקומה זו, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>2. מודגש בזה כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, קווי בנין מירביים, שטחי בניה מירביים, גובה ומס' קומות מירביים.</p> <p>3. קווי הבנין המירביים לתוספת הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו ונקודה בצבע אדום.</p> <p>4. מס' יח"ד המירבי בבנין יהא 6 יח"ד, כקיים בשטח. מודגש בזה כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד	<p>תקשורת</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>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים/הגדרות/מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>מוגדש בזאת כי לא יינתן היתר בניה לתוספת הבניה המוצעת ליחידת דיור מס' 1, אלא לאחר הריסה בפועל של חלק המבנה של יחידה זו המסומן להריסה בנספח מס' 1, וקבלת אישור בכתב על הריסתו מאגף הפיקוח על הבניה בעיריית ירושלים.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה 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.</p>

4.1	מגורים ב'
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע ההריסות, כמסומן במסמכי התכנית. ראה סעיף קטן ה. לעיל</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור הג"א למיגון המבוקש בתכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מח' הגנת לשם ביצוע המפורט בסעיף להלן.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה כולו עפ"י דרישות ת"י 413</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים להעתקה:</p> <p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור מח' הגנת בעיריית ירושלים.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במח' הגנת. ההוראות לעניין ביצוע ההעתקה, סוג ההעתקה, וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה יקבעו ע"י מח' הגנת, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>

4.1	מגורים ב'
יא	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פי התקן יבוצעו בתחום תא השטח בלבד. 2. החניה תהא על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>זרכים</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת, וחלות עליו הוראות תכנית מס' 2639</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות		שרות
(2)		1	2	(1) 6.86	8.7	6	41.6	96.17	663.55	24	194.51	30	415.04	750	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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) כמסומן בנספח מס' 1.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

