

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0932517

הקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 6 קומות, שכונת ואדי אלג'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

מקום התכנית: שכונת ואדי אלג'וז רחוב האמאם אלחנבילי 6.

שטח התכנית הרשום: 1013 מ"ר

התכנית מציעה שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ד', הריסת מבנה קיים, הקמת שני מבני מגורים בני 6 קומות לשם יצירת 21 יח"ד.

השטח מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד על פי תכנית 2639. נמצא בצמוד ולאורך דרך מאושרת וקיימת. בשטח קיים בנין בן 2 קומות הבנוי ללא היתר ומיועד להריסה בתכנית זו.

אין תביעות משפטיות

מגיש התוכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 6 קומות, שכונת ואדי אלג'וז ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0932517

מספר התכנית

1.013 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222771 קואורדינאטה X

633118 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ואדי אלג'וז

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	האמאם אלחנבלי	6	
ירושלים			

שכונה ואדי אלג'וז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30519	מוסדר	חלק	5	

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

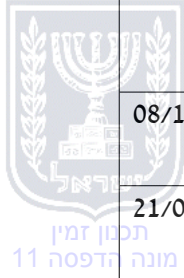
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/1984		289	3120	תכנית זו מחליפה את תכנית 2639 בתחומה	החלפה	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 מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 37 07/06/2023	שמואל דוידסון	29/12/2020		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 35 07/06/2023	אחמד אבו נייע	07/06/2023		1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 20 07/06/2023	חסן עבד אל קאדר	07/06/2023		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



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	עבד אלחכים טוטח			ירושלים	ואדי אל ג'וז		054-4665000		totah@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	אחמד אבו נייע			ירושלים	דרך שועפאט				abunieahmad@gmail.com
	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	דרך שועפאט		02-6276585	02-6276585	aalawzi@yahoo.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 שני מבני מגורים חדשים בני 6 קומות ושטח ציבורי מבונה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ד'.
2. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת שני מבני מגורים בני 6 קומות מעל חניה תת קרקעית.
3. קביעת שטחי בניה מרביים
4. קביעת קוי בנין חדשים.
5. קביעת מסי יח"ד מירבי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה קיים.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין שטח בנוי לצורכי ציבור וקביעת הוראות להקמתו.
10. קביעת הוראות בגין הפקעה.
11. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

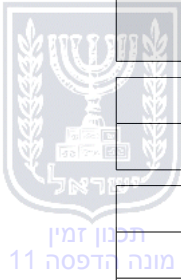
יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	997	100
סה"כ	997	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	997.16	100
סה"כ	997.16	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, רווחה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי א. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מטרים סביב החלקה ומעל פני המדרכה. ב. מרפסות: 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. 3. תאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 4. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 5. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 6. כל סטיה מהוראות אלה תחשב סטיה ניכרת.
ב	חניה א. פתרון החניה יהיה תת קרקעי בלבד. לא תותר חניה מעל הקרקע. ב. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	הפקעות ו/או רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כחלק מעבודות הבניה של המבנה החדש.
ה	סטיה ניכרת א. מספר הקומות וגובה בנייה המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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. ג. שלביות ביצוע סעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת. ד. השימוש הציבור כפי שמצוין בהוראות התוכנית מחייב סטיה משימוש זה תחשב סטיה ניכרת.

4.1	מגורים ד'
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, מסוג וכיחול אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי. בצבע כחול המצוי בקומת קרקע של הבניין והיקפו כ-100 מ"ר יותר שימוש לדירת רווחה בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף הפקעות לצרכי ציבור הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר. ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ד. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בחזית המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים. ב. סיום ביצוע השטח הציבורי בתאום עם אגף מבני ציבור.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

4.1	מגורים ד'
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>
יג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. והגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב. 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 הני"ל וכדומה (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מתקן אשפה בשטח המגרש ואישורו ע"י אגף תברואה. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תצ"ר.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת מבני ציבור עבור דירת הרווחה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור אגף נכסים בדבר השטח הציבורי.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% 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 מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידדי-תכנון זמין שמאלי הדפסה 11	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13.6	20.4 (2)	21	45 (1)	440	4458	2027		405	2026	1013	1	מגורים	ד'
									100				100		1	מגורים ד' דירור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
(4) 210	(3)	(3)	1	מגורים	מגורים ד'
			1	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ושטחי מרפסות מקורות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) יותר 10 מ"ר לכל יח"ד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"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.
2	היתר איכלוס	1. גמר בינוי השטח הציבורי בהתאם לתכנית שהוכנה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.