

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/07/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/04/2022

תכנית מס' 101-0842161

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת בנייה מעל מבנה קיים בשכונת ואדי אלג'וז ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שם תכנית : שינוי יעוד קרקע למגורים ב' תוספת בנייה חדשה  
בשכונת ודאי אלג'וז

תאור ורקע התכנית המוגשת :

התכנית נמצאת בשכונת ודאי אלג'וז ירושלים בשטח של 0.803 מ"ר.  
היעועדים ע"פ התכנית המאושרת 2639 הם אזור מגורים 4 70% זכויות בנייה .

מטרת התכנית :

שינוי יעוד מאיזור מגורים 4 לאיזור מגורים ב' .

בניה קיימת לפני היתר :

בתכנית הנ"ל קיים בניין לפי היתר בניין מס' 2012/207

תוספת מבוקשת :

תוספת בנייה חדשה

הקרקע היא בבעלות של המגיש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בנייה מעל מבנה קיים בשכונת ואדי אלג'וז ירושלים
		מספר התכנית	101-0842161
1.2	שטח התכנית		0.803 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	לי"ר
		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
	קואורדינאטה X	222650
	קואורדינאטה Y	633250
1.5.2 תיאור מקום	ואדי אלג'וז ירושלים	

**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 ואדי אלג'וז

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30518	מוסדר	חלק		11

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 2639. הוראות תכנית 2639 תחולנה על תכנית זו.	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 ההוראות של תכנית 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			נירה שובל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נירה שובל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מחייב לעניין מספר קומות מירבי וגובה .	14: 44 16/03/2022	נירה שובל	16/03/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 35 16/03/2022	תאופיק גבארה	16/03/2022	1	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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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	נאצר ציאם			ירושלים	א טברי				y360501@g mail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרילות	עורך ראשי	נירה שובל			חיפה	קרית ספר	14	02-6522790		ihsan8888@y ahoo.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502	02-5838502	mzd2005@ya hoo.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

תוספת בנייה מעל מבנה קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד למגורים ב'.

2. קביעת הוראות בינוי לתוספת בניה כמתואר בנספח הבינוי.

3. הגדלת שטחי הבניה המירביים .

4. קביעת קווי בניין חדשים.

5. הגדלת מס' יחידות הדיור המירביים .

6. הגדלת מס' קומות מירבי .

7. קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.

8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

9. קביעת הוראות בגין בנין/גדרות/ ומחסנים / להריסה.

10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 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
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

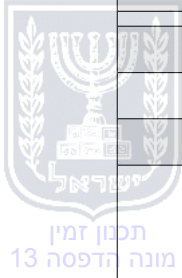
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4	792.84	98.74
דרך מאושרת	10.16	1.27
סה"כ	803	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	815.04	100
סה"כ	815.04	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בנייה	א
<p>1. גובה הגדרות מסביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'.</p> <p>2. מרפסות תותר בניית מרפסות זיז ו/או מקורות לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסות לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור, שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמידת שטחי מרפסות בטבלה 5, להלן.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסות מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך</p>	
עיצוב אדריכלי	ב
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
								עיקרי	שרות		עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	13	11	37	160	1303 (1)	130	126	997	815	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'	
(3)	(3)	(3)	(3)	4	13.26 (2)	13	11	37	160	1303 (1)	130	126	997	815	1	1	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר	מ"ר / מ"ר
50	1	1	מגורים ב'	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחים מרחבים מוגנים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 50 מטר עבור מרפסות.

(2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/ חדר מכוונות מעקה תקני עד גובה 15.76 מר ..

(3) כמפורט בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>קווי בנין</b>	
	<p>1. קו הבניין בצבע אדום מסמן את תוספת הבניה מעל הבניין הקיים.</p> <p>2. קו הבניין בצבע תכלת מסמן את הבניה הקיימת בקו בנין 0.</p>	
6.2	<b>עתיקות</b>	
	<p>1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>	
6.3	<b>חניה</b>	
	<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	
6.4	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>ייתרו 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).</p>	
6.5	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	
	<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
6.6	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
6.7	<b>סטיה ניכרת</b>	
	<p>א. מס' הקומות וגובה הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלת שטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>6.7</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	
<p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי בקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. סטיה מהוראות שלבי ביצוע המפורטות בסעיף 7.1 תחשב כסטיה ניכרת.,</p> <p>ד. סטיה מהוראות המרפסות המפורטות בסעיף 4.1.2 (א) (4) תחשב כסטיה ניכרת</p>		
<b>6.8</b>	<b>פסולת בניין</b>	
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>		
<b>6.9</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>	
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>		
<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>א- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג- 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 סלולריים), 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>ד- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעיריית: תושבייה, שפי"ע, כבאות, עתיקות, חשמל, ונגישות, גיחון.</p>		
<b>6.11</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	
<p>המבנה, הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>		
<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<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.
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13