

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0983205

הקמת בניין חדש בן 6 קומות, ואדי אלג'וז, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
01/02/2022
לאשר את התוכנית
01/06/2022
תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית :
הקמת בניין מגורים בן 6 קומות, ואדי גויז , ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התכנית נמצאת ברח' בני אומייה בשכונ' ואדי גויז, בירושלים.
התכנית המאושרת הינה מס' 2639 , ביעוד קרקע אזור מגורים 4 .
בחלקה קיים מגרש ריק .

מוצע :
שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 4 , למגורים ג'.
הגדלת אחוזי בניה ל 240% .
הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות, שה"כ 18 יח"ד.
בעל זכויות בקרקע הינו מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש בן 6 קומות, ואדי אלג'וז, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0983205

1.2 שטח התכנית 0.750 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 לייר

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

222704 קואורדינאטה X

633223 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון שכונת 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	בני אומיה	10	

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	2	

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 12



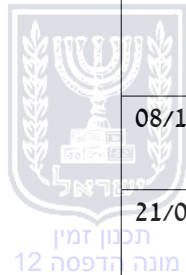
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	התכנית המוגשת מחליפה תכנית 2639	החלפה	2639
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	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			אחמד אבו חוסיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	לעניין גובה מירבי ומס' קומות מירבי.	08: 59 11/04/2022	אחמד אבו חוסיין	11/04/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	08: 53 11/04/2022	מחמד עמרו	11/04/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		08: 53 11/04/2022	אחמד אבו חוסיין	11/04/2022		1: 250	מחייב	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
מר	פרטי	דרוויש וערי			ירושלים	א זהרה (1)	17	053-7416466		ahmadwary@gmail.com
מר	פרטי	מגידי וערי			ירושלים	א זהרה	17	052-6366551		ahmadwary@gmail.com
מר	פרטי	מוחמד וערי			ירושלים	א זהרה	17	052-4749459		ahmadwary@gmail.com
מר	פרטי	עוני וערי			ירושלים	א זהרה	17	054-3421992		ahmadwary@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

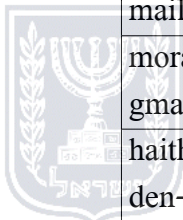


תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אחמד אבו חוסין	3708728	פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213		abahmed1@g mail.com
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	מוניר חסן	24	052-2457448	02-5321440	morad1976@ gmail.com
תנועה	יועץ	מחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463		haitham@yar den-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בניין מגורים חדש בן 6 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

- 1 שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 4, למגורים ג.
- 2 קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה למגורים בהתאם לנספח הבינוי.
- 3 קביעת שטחי בניה מיריבים.
- 4 קביעת קווי בניין חדשים.
- 5 קביעת מספר יחידות דיור מירבי.
- 6 קביעת מספר קומות מירבי..
- 7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4	750	100
סה"כ	750	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	750.02	100
סה"כ	750.02	100



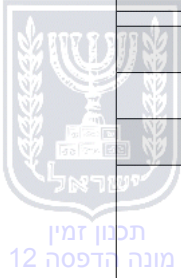
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



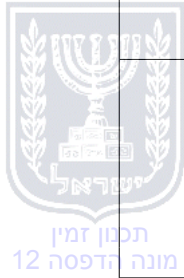
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותרנה הקמת בניין בן 6 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות.</p> <p>2. הבניה תבוצע בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים:</p> <p>א. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ', למעט קירות תמך.</p> <p>3. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.</p>
ג	<p>תקשורת</p> <p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מיקום החניה כמצוין בנספח הבנוי מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים.</p> <p>4. לפחות מעלית אחת תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים וזאת כדי שרוכבי האופניים יוכלו להגיע לחניית האופניים לא דרך רצפת המכוניות.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>ג. שלביות ביצוע בסעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטיה מהוראות אלו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. גובה הבניין כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת</p>



4.1	מגורים ג'
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>. הבניה תבוצע באבן טבעית בשילוב חומרים ואלמנטים קלים.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>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. 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 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. 4. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, על פי תקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר בניה. 5. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: המח' למדיניות התכנון, אגף תושיה- מח' הדרכים, שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, מחלקת איכות סביבה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה עיצוב הבינוי המתוכנן בתיאום עם אדריכל העיר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
180	3	3	3	3	3	6	(2) 19.2	18	(1) 45	3525	1725	300	1500	750	1	1	מגורים	מגורים ג'

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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית עד 80%.

(2) גובה רצפת הגג יהיה 19.20 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 765.00 מ'. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד..

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד'). זאת לאחר בחינת הועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.

6.2 פסולת בניין

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	איכלוס הבנין	נטיעת 3 עצים בוגרים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12