

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0797837

תוספת שטחי מסחר ומגורים ברח' ואדי אלגוז



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/06/2022

לאשר את התוכנית

23/06/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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

התכנית נמצאת ברחוב ואדי אל ג'וז 21, ירושלים.  
התכנית החלה במקום הינה 14180 ביעוד מגורים ב'.  
במגרש קיים מבנה בהיתר בניה מס' 1987/0169.01.

מוצע

הגדלת אחוזי בניה ושינוי יעוד מאזור מגורים ב' למגורים ד', הוספת חזית מסחרית ותוספת קומות מעל בניין קיים, סה"כ 9 יח"ד.

התכנית מקודמת בהתאם לתכנית אב ואדי ג'וז.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שטחי מסחר ומגורים ברח' ואדי אלגוז
1.1	101-0797837	
שטח התכנית	0.832 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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

222484 קואורדינאטה X

633124 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' ואדי אלגוז 21, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ואדי אל ג'וז	21	

שכונה ואדי אלג'וז, ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30518	מוסדר	חלק		51

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14180	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



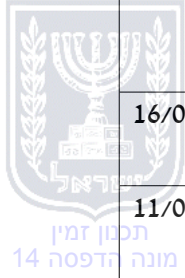
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
11/05/2014		14180	6798	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 14180.	החלפה	14180
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד קיימרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד קיימרי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12:24 19/06/2022	מחמד קיימרי	16/06/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לעניין קווי בניין מירביים, מס' קומות וגובה.	12:25 19/06/2022	סחר קואסמי	16/06/2022	1	1:200	מנחה	בינוי ופיתוח

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	אוסאמה קימרי			ירושלים	ואדי אל גיוז	21	077-4957745		osama.qaim ari@gmail.c om

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס בניין ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mudonmk@g mail.com
אדריכלות	אדריכל	סחר קואסמי	79772	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mudonmk@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מוסטפה זיד	1423	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 שטחי מסחר וקומות מעל בניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ד'.
2. הוספת שטחים למסחר בקומת הקרקע.
2. קביעת מס' יחידות דיור מירבי.
3. קביעת שטחים מירביים.
4. קביעת מס' קומות מירבי.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
7. קביעת הוראות להריסה.
8. קביעת הוראות בעניין עצים בוגרים.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 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 לשימור	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1

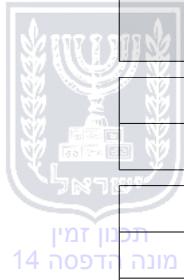
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	832	100
סה"כ	832	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	832.45	100
סה"כ	832.45	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים 1. מסחר. 2. מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. קומת הקרקע המשיקה לרחוב ואדי גויז תיועד לשימוש מסחרי בהתאם למתואר בנספח הבינוי. 2. גובה הגדרות סביב החלקה (למעט החזית המסחרית הפונה לרחוב) לא יעלה על 1.2 מ' כלפי חלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. 3. תותר בניית מרפסות לפי המפורט להלן: (א) השטחים העיקריים עבור מרפסות מקורות יהיו בהתאם לטבלה 5. (ב) שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דור. (ג) לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. (ד) שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p>
ב	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות הם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור של מח' תושייה לפתרון החניה המוצע למגורים. 6. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבנייה תהיה לפי סוג האבן הקיימת. 2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

4.1	מגורים ד'
	<p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה                      2. תקן החניה למגורים יהיה מלא, במיקום שהוצע מאחורי החזית המסחרית.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.                      2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.                      3. כל סטיה מההוראות לעניין תוספת שטחי בנייה עבור מרפסות, כמפורט בסעי' 4.1.2(א)3 לעיל תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      4. השימוש המסחרי בקומת הקרקע אשר פונה לרחוב ואדי גויז הינו מחייב. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן הישראלי ת"י 413.</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                      2. העצים המסומנים בתשריט לשימור יישמרו.</p>
יא	<p><b>מסחר</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כחזית מסחרית תותר הקמת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.                      2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה									
מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט								
90	(4)	(4)	(4)	(4)	7 (3)	25.71 (2)	11	9	50	352	2930	670	(1) 2260	832	1	1	מגורים ד' ומסחר

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים. קו הבנייה התת-קרקעי מתייחס לבנייה מתחת למפלס הקרקע הטבעית.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 102 מ"ר למסחר בקומות הקרקע. יותר ניווד שטחי מגורים למסחר.
- (2) גובה רצפת הגג יהיה 25.71 מ'. מעל מפלס 0.00 שהוא 734.63 מ'. מעל גובה זה יותר פתח עליה לגג ומעקה תקני בלבד.
- (3) במדורג. לפי מפלס הקרקע הטבעית וכמתואר בנספח הבינוי.
- (4) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות****6.1 חלוקה ו/ או רישום**

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

1. מבנה/גדר המסומן בתשריט בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
2. המבנה/הגדר יהרסו במסגרת בניה או חפירה בתחום התוכנית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14