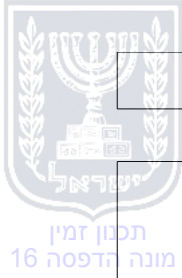


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0995787

הגדלת זכויות בניה בשכ' ואדי גוז, ירושלים



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 :

03/03/2024

לאשר את התוכנית

11/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/04/2023

להפקיד את התכנית

27/12/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה מספר 24 גוש 30517 מאדמות ואדי אל ג'וז, שטח החלקה 1067מ"ר.
יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת (תכנית 3629) הנואזור מגורים 4 .
התכנית מציעה הרסת הבניין הקיים בחלקה והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית(סה"כ 18 יח"ד).
מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של החלקה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הגדלת זכויות בניה בשכ' ואדי גוז, ירושלים

101-0995787

מספר התכנית

1.067 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

1.4 **סיווג התכנית**
סוג התכנית

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	222900
	קואורדינאטה Y	633050

1.5.2 תיאור מקום

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	אל מקדסי		

שכונה וואדי גוז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30517	לא מוסדר	חלק	24	

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 16



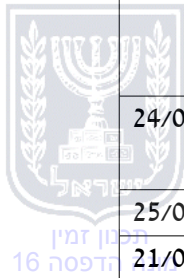
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
24/01/1980		872	2598	תכנית זו מחליפה את תכנית עמ. 16/ג.	החלפה	עמ/ 16 / ג
25/06/1987		1938	3463	תכנית זו מחליפה את 3629.	החלפה	3629
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	התכנית 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			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בעניין הגובה, מספר הקומות .	17: 20 16/10/2023	נביל ראגאבי	16/10/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 15 21/01/2023	נביל ראגאבי	26/12/2022	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		17: 14 16/10/2023	נביהא ג'ראיסי	16/10/2023	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		13: 53 22/09/2022	נביל ראגאבי	22/09/2022	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

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	עיד אבו חלף (1)			ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-5011180		samerco@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

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

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
אדריכל	אדריכל	נביל ראגאבי	52724	משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	דרך שועפאט	57	02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	ישראל חיימן		משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	דרך שועפאט	57	02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	נביהא ג'ראיסי		נ.ר. ג'ראיסי להנדסה	נצרת	נצרת	57	02-5011180		nr.roadseng@gmail.com
מודד	מודד	קליינר יבגני	1383	הולי לנד	ירושלים	דרך בית חנינא		02-6711431		holylandsurvey@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 חדש בן 6 קומות .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של שטח אזור מגורים 4 לאזור מגורים ג.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
3. קביעת קווי בניין מרבי.
4. קביעת שטחי בניה מירביים.
5. קביעת מס יחידות דיור מירבי.
6. קביעת תנאים לקבלת היתר בניה .
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת המבנה.
8. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה קיים וגדרות.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה

.7



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4	1,067	100
סה"כ	1,067	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,067.38	100
סה"כ	1,067.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מטר כלפיי הרחוב ולא יעלה על 3 מ' כלפי חלקות סמוכות, וייבנה בדירוג ככל שיידרש ובמרחקי נטיעות</p> <p>ב. מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 שטח המרפסות לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. תאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>5. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</p> <p>6. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפיי הרחוב וחלקות מצרניות.</p> <p>7. ישמר מרחק של 6 מ' בין מבנים ככל שיוצעו במגרש.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית במלואה על פי התקן התקף.</p> <p>ב.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות וגובה בנייה המירבי בתכנית זו הינו מחייב.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים.</p> <p>ג. הוראות שלביות ביצוע כמפורטות בסעיף 7.1.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועתקו על ידי מגיש הבקשה להיתר לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. עצים המסומנים בתשריט הצבע צהוב מיועדים לכריתה. כריתת עצים תיעשה על ידי מגישה הבקשה להיתר לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>3. פיצוי נופי יינתן עבור כל עץ שייכרת, ע"י נטיעת עץ בוגר בתמורה. תנאי לאיכלוס יהיה נטעת</p>

מגורים ג'	4.1
עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת שימור על תיק תיעוד מספק למבנה שיהרס.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הוועצות עם אגף שפ"ע לעניין הנטיעות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון נגישות באמצעות רמפה מחזית המבנה הראשית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת שימור על תיעוד מספק למבנה שייהרס.</p>	ו



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			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(3)	(3)	(3)	6	19 (2)	18	18	45 (1)	433	4630	2100	120	350	2060	1067	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'



צידי תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים	1	1	180

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:

קו בניין 0 בתת הקרקע בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (3) קווי בניין כמשורטט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

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).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס אכלוס	נטיעת עצים בוגרים בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16