

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1162494

הקמת בניין חדש בן 6 קומות, ואדי אלג'וז, 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 :
12/05/2024
לאשר את התוכנית
10/06/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
07/05/2023
להפקיד את התכנית
19/02/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005270170/310>

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית :
הקמת בניין חדש מגורים בן 6 קומות, ואדי ג'וז, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התכנית נמצאת ברח' אלמותנבי בשכ' ואדי ג'וז, בירושלים.
התכנית המאושרת הינה מס' 2639 , ביעוד קרקע אזור מגורים 4 .
בחלקה קיים בניין בן קומה אחת .

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

101-1162494

מספר התכנית

0.838 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 222542
 קואורדינאטה Y 633064

1.5.2 תיאור מקום

שכונת ואדי אלג'וז, רח' אל מותנבי

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 מותנבי	6	

שכונה ואדי אלג'וז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30518	לא מוסדר	חלק	54	

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 10



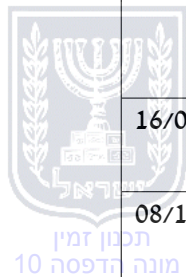
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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		1587	687	התכנית זו מחליפה את תכנית מתאר/ 62	החלפה	<u>מתאר/ 62</u>
08/11/1984		289	3120	התכנית זו מחליפה את תכנית מס' 2639	החלפה	<u>2639</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ ב</u>



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 חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה מירבי, מסי קומות מירבי	14: 59 02/01/2024	אחמד אבו חוסין	02/01/2024	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	דוח סקר עצים	15: 08 02/01/2024	טל גליקמן	02/01/2024		1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים מפה	15: 09 02/01/2024	טל גליקמן	02/01/2024		1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	14: 57 02/01/2024	מוחמד חמאדה	02/01/2024		1: 200	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 30 02/01/2024	אחמד אבו חוסין	02/01/2024	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	מאמון פראח			ירושלים	אלבירוני	11	052-6007857		hussam@si am-law.com
מר	פרטי	מרואן פראח			ירושלים	אל מותנבי	8	052-6007857		hussam@si am-law.com
מר	פרטי	סולימאן פראח			ירושלים	אל מותנבי	10	052-6007857		hussam@si am-law.com
מר	פרטי	ראיד פראח			ירושלים	אל מותנבי	6	052-6007857		hussam@si am-law.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	אחמד אבו חוסין		פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213		abahmed1@g mail.com
אגונומית	אגרונום	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16	08-9300781		glikmans@za hav.net.il
תנועה	יועץ	מוחמד חמאדה	45527336		ירושלים	דרך שועפאט	33	052-8101047		abunieahmad @gmail.com
שימור	יועץ	מאיכל יונס	107720		ירושלים	דרך בית חנינא		054-3431965		archmikeyo @hotmail.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	מרגי אל מהור סמ 5		02-6276585		aalawzi@yahoo.ca



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 4, למגורים ג.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה למגורים בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
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.
9. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 מבנה להריסה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

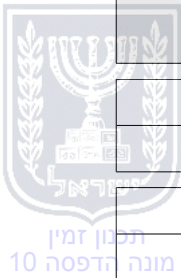
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4	838.36	100
סה"כ	838.36	100

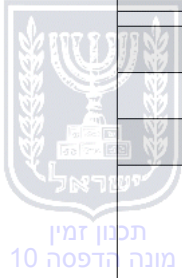
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	838.36	100
סה"כ	838.36	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</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 כלפי הרחוב לא יעלה על 1.20 מ' ולא יעלה על 3 מ' כלפי חלקות סמוכות.</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>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית בשילוב חומרים ואלמנטים קלים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה על פי התקן התקף.</p> <p>2. 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>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, על פי תקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנית עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>3. שלביות הביצוע בסעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטיה מהוראות אלו תיחשב סטיה ניכרת.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים ו/או הגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט התכנית מיועדים להריסה.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>חשמל</p> <p>1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד . 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.</p>
ט	<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>
י	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט במשבצת בצבע ירוק הוא שטח זיקת הנאה להולכי רגל כך שתאפשר מדרכה ברוחב של 2.5 מ' בחזית המשיקה לרחוב. 2. רוחב זיקת ההנאה יהיא בהתאם למסומן בתשריט. 3. על שטח זה תירשם הערת אזהרה לטובת הרשות המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר תוכנית- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מספר מרתף	מספר קומות				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת
											שירות	עיקרי						
180	(3)	(3)	(3)	(3)	2	6 (2)	18	45 (1)	394	3301.2	1290	281.2	1730	838	1	1	מגורים ג'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית בניה תתקרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (2) מעל גובה זה יותרו מעקה תקני, חד' מכונות וחד' יציאה לגג..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 הוועדה 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.

6.3 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.