

13/7/09

772101 ✓

מבא"ת 2006 תכנית מס' 12186

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12186

שם התכנית: בניין מגורים בעל חזית מסחרית בואדי אל ג'וז

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 12186
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 28.6.08
 שר הפנים
 מימל תכנון

דברי הסבר לתכנית

הסבר על התכנית:
 התכנית מציגה שינוי יסודי מאזור מסורים 5 מיוחד לאזור מסורים ב' עם חלוקת
 מסחרית. השלילת אחוזי בנייה של 140% שטחים עקריים.
 הקרקע נוסא התכנית:
 הקרקע נוסא התכנית היא בעלות פרטית של אר מוסטפא עיז ובשלים מתקדמים
 בריש ע"ש מוסטפא עיז.
 יסוד הקרקע לפי תכנית מאושרת:
 יסוד הקרקע לפי תכנית 2639 הוא אזור מסורים 5 מיוחד התכנית קבלה תוקף ב-
 1984.
 תאור האתר:
 במאפש קיימת חנות של מכירת חומרי בניין. החלקה נופלת על הכביש הראשי של
 ואדי אל-סול. צבר שמעלה את החשיבות של הקרקע נוסא התכנית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית 12186

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	בניין מגורים בעל חזית מסחרית בואדי אל ג'וז
1.2	שטח התכנית	1,044 דונם
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
		3 מספר מהדורה
		02.02.2009 תאריך עדכון
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
		תכנית מתאר מקומית
		<ul style="list-style-type: none"> • סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית • ועדה מחוזית • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

- | | | | |
|-------|---------------|------------------|---------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| | | קואורדינטה מערב | 632950 |
| | | מזרח - Y | |
| | | קואורדינטה דרום | 222500 |
| | | צפון - X | |
- | | | | |
|-------|-----------|-----------------------------|--|
| 1.5.2 | תאור מקום | ירושלים, שכונה: ואדי אלג'וז | |
|-------|-----------|-----------------------------|--|
- | | | | |
|-------|-----------------------|----------------------|-----------------|
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתכנית | רשות מקומית | ירושלים |
| | | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות |
- | | | | |
|-------|------------------------|----------|--------------|
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התכנית | ישוב | ירושלים |
| | | שכונה | ואדי אל ג'וז |
| | | רחוב | ואדי אל ג'וז |
| | | מספר בית | 75 |
- | | | | |
|-------|---------------------|--|--|
| 1.5.5 | גושים וחלקות בתכנית | | |
|-------|---------------------|--|--|

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30518	• מוסדר (רשום)	• חלק אה"ש	75	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2639	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מסי 2639 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 2639 ממשיכות לחול.	י.פ. 3120	שנה לועזית: 8.11.84
9/עמ	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מסי 9/עמ בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 9/עמ ממשיכות לחול.	י.פ.	שנה לועזית: 24.12.1970
מתאר 62	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר 62 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה לועזית: 16.07.1959

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חוסין מסודה	02.02.2009	לא דלונטי	18	לא דלונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	חוסין מסודה	02.02.2009	1	לא דלונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	חוסין מסודה	02.02.2009	1	לא דלונטי	1:100	<ul style="list-style-type: none"> מנחה כאשר הנתונים הנ"ל מחייבים : מס' יחיד , מס' קומות , שטחי בנייה מרביים וקווי בנייה מרביים 	תכנית בינוי (ספח מס' 1) 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 המגבילות יותר.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי	057-7765510	לא רלוונטי	ראדי אל גווי 75 ירושלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080315773	מוסטפא עיד	לא רלוונטי	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם במועל
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	יזם במועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אפי העניין בקרקע	בעלים
לא רלוונטי	לא רלוונטי	057-7765510	לא רלוונטי	ואדי אל ג'וז 75 ירושלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	080315773	מוסטפא עיד	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אדריכל
Hussein88@012.net.il	02-5822743	0544-287284	לא רלוונטי	שועפט - אשבי 8 ירושלים	לא רלוונטי	114241	081031692	חוסין מסודה	אדריכל	אדריכל
musa3@bezeqnet.net	02-6567604	0522-676115	02-6567605	בית חנינה - דרך ראמלה - ירושלים	ירושלים מדירות והנדסה	1168		נזאר אבו דג'יב	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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**

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
 ב. הגדלת אחוזי בנייה.
 ג. קביעת בינוי להקמת בניין חדש עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' עם חזית מסחרית.
 2.2.2 קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מסחר וקומת חנייה תת-קרקעית, הכל בהתאם לנספח בינוי.
 2.2.3 קביעת מספר יחידות דיור ל-6 יחידות דיור.
 2.2.4 הגדלת מספר קומות מ-2 קומות ל-3 קומות מעל קומת מסחר וחנייה תת-קרקעית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			1,044	שטח התכנית - דונם
	8	-	6	מגורים - מספר יח"ד
	522	411	933	מגורים - (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	-	400	400	מסחר - (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ב'****4.1.1 שימושים**

א. מגורים

ב. מסחר

ג. משרדים, בתי קפה, אחסנה, ומיכרת חומרי בנייה.

4.1.2 הוראות

א. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ג. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. הגשת תכנית מפורטת לאורך רח' ואדי ג'וז בקטע שגובל עם המגרש עפ"י הנחיות המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים.

4. החנייה תהייה בגבולות המגרש בלבד עפ"י התקן התקף לעת הוצאת ההיתר ועפ"י הנחיות לתכנון כבישים.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ט. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

י. גדר/ מבנה להריסה:

הגדר/ המבנה המסומנים המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מסי 1, מיועדים/ מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

יא. חזית מסחרית:

1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.

יב. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או)

בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

יג. גריסת פסולת בנייה ופינויה:

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונם.

יד. שילוט :

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ
- 1980.

טו. הקלות:

נקבע בזאת ובהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63(7) לחוק התכנון והבנייה, כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה
את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות/ תוספת גבה בנייה/
הקטנת מרווחים/ הגדלת מס' יח"ד, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות
התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז- 1967.

טח. תנאי למתן טופס 4 נטעת עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש בתיאום עם מחלקת שיפור פני העיר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזווים נטו	מספר יחידים	מספר משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת							מעל לקובעת						
						שטחי בניה	שטחי בניה						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
								18 מ' 18	6	6	36%	128%	1800	466	1334	1044	001	מגורים ב'	
כמסומן בתשריט																			
				1		4		רכמפורט בספח 1.1											

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאוף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא $0.40 +$ כמצויין בספח מס' 1.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב" / 4

יותרו לפחות 25% 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, חלוקים, וכד').

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע***


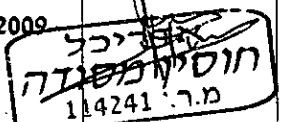
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
02.02.2009		לא רלבנטי	080315773	מוסטפא עיד	מגיש התכנית
02.02.2009		לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
02.02.2009		לא רלבנטי	080315773	מוסטפא עיד	בעלי עניין בקרע
02.02.2009	 	לא רלבנטי	081031692	חוסיין מסודה	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד*	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	<p>שם: <u>מר יהושוע פולק</u></p> <p>תפקיד: <u>יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</u></p>	ועדה מקומית
	<p>שם: <u>הגב' רות יוסף</u></p> <p>תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</u></p>	ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	<p>1) שם: <u>מר יהושוע פולק</u></p> <p>תפקיד: <u>יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</u></p> <p>2) שם: _____</p> <p>תפקיד: <u>מהנדס העיר</u></p>	ועדה מקומית
	<p>שם: <u>הגב' רות יוסף</u></p> <p>תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</u></p>	ועדה מחוזית
	<p>1) שם: <u>הגב' רות יוסף</u></p> <p>תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</u></p> <p>(רק אם טעונה אישור השר-תכנית בסמכות מקומית)</p> <p>2) שם: _____</p> <p>תפקיד: <u>סמנכ"ל תכנון- משרד הפנים.</u></p> <p>(רק אם טעונה אישור השר- תכנית בסמכות מחוזית)</p>	שר הפנים

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטורים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	• לא רלוונטי		

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	• לא רלוונטי	• לא רלוונטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	• לא רלוונטי	• לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	• לא רלוונטי	• לא רלוונטי

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/דחיית התכנית

9.1.4 ערך על התכנית
