

עמוד השער של הוראות התוכנית

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

24.02.2010

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל  
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12484

מבנים חדשים בואדי אל ג'וז

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התוכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את החריית  
 בישיבה מס' \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 מינהל תכנון יו"ר הוועדה

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו הינה תכנית נקודתית לחלקה בואדי ג'וז בתחום המעי"ר המזרחי ברחוב אי-צפא.  
התכנית מייעדת את השטח לאזור מגורים ב', ומגדילה את אחוזי הבנייה מ-50% ל-200%.  
התכנית מציעה שני בנייני מגורים בגובה חמש קומות ובהם 7 יחידות דיור. הבניינים החדשים משתלבים במרקם  
הבנוי הקיים בסביבה.  
מספר מבנים הקיימים כיום בחלקה יהרסו בד בבד עם התקדמות הבנייה.  
הבנייה הקיימת בשטח כיום הינה בנייה ישנה (מלפני 1967).  
מגיש התוכנית הינו הבעלים של הקרקע.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## מחוז ירושלים

## תוכנית מס' 12484

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

2 בנייני מגורים בואדי ג'וז	1.1 שם התוכנית
0.601 דונם	1.2 שטח התוכנית
	1.3 מהדורות
מתן תוקף	שלב
מהדורה 3	מספר מהדורה
פברואר 2010	תאריך עדכון
	1.4 סיווג התוכנית
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	222355
		קואורדינטה Y	632830
1.5.2	תיאור מקום	ואדי אל ג'וז	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	ואדי אל ג'וז
		רחוב	א-צפא
		מספר בית	----

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30525	• מוסדר	• חלק מהגוש	36	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--------------------------------------------------------

## 1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
8/11/1984	3120	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2639 ממשיכות לחול.	• שינוי	2639

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכלית אילה רונאל	24.2.09		14		מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכלית אילה רונאל	24.2.09	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדריכלית אילה רונאל	24.2.09	1		1:100	מנחה	נספח בינוי*

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

\*נספח הבינוי הינו מנחה למעט קווי הבנוי, גובה הבינוי ומספר הקומות אשר הינם מחייבים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30525/36			052-2869693		ראדי גויז, ירושלים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	080279755		סמיר חרוף	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
									לא רלוונטי		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		052-2869693		ראדי גויז, ירושלים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	080279755			סמיר חרוף		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ronela@netvision.net.il	02-6738570		02-6731862	רח' הרכבת 53 ים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	27790		51565687	אילנה רוטנאל	אדריכל
alawzi@bezeqint.net	02-6260421	052-2870386	02-6276585	רח' צלאח א-דין 10, ירושלים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	1180			עומרי האני	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

הגדלת אחוזי הבניה במגרש המיועד למגורים בואדי ג'ז.  
התכנית מציעה בניין מגורים בגובה חמש קומות ובו 7 יחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- ב. הגדלת צפיפות מ - 50% ל - 200%
- ג. קביעת בינוי למבנה בן 5 קומות מעל קומת מרתף.
- ד. שינוי קוי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- ה. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.601	שטח התוכנית - דונם
			4	3	מגורים - מספר יח"ד
			559	291	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	1		
לא רלוונטי	לא רלוונטי	2		שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב.</p>
<b>ב.</b>	<p>1. גובה הבניין יהא כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. הבינוי יבוצע בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספחי הבנוי,</p> <p>3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
<b>ג.</b>	<p>יחס לנספח הבינוי</p> <p>נספח הבינוי הוא מנחה, למעט קווי בנין, גובה הבינוי ומס' קומות שהינם מחייבים.</p>
<b>ד. 1</b>	<p>1. היטל השבחה</p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>ה.</b>	<p>חנייה</p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החנייה תהיה כולה על קרקעית או מקורה.</p>
<b>ו.</b>	<p>סטייה ניכרת</p> <p>כל שינוי בקווי בנין, בגובה הבינוי ובמספר הקומות בתחום התכנית יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p>
<b>ז.</b>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.</p>
<b>ח.</b>	<p>הריסה</p> <p>1. מבנה/ גדר המסומן בתשריט בסימון להריסה הינו מבנה המיועד להריסה.</p> <p>המבנים יהרסו ע"י היזם בהתאם להתקדמות שלבי הבנייה בפועל.</p>
<b>ט.</b>	<p>רשות העתיקות</p> <p>תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.</p>
<b>י.</b>	<p>החדרת מי נגר לפי תמ"א 34 ב' 4</p> <p>התכנית תשאיר שטח בהיקף של לפחות 25%, אשר יהיה פנוי להחדרת מי נגר. השטח החדיר, אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחמרים חדירים כגון חצץ או חלוקים.</p>

<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין וחזיתות הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. בגבולות המגרש ינטעו עצים בוגרים, תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים לעניין סוג העצים, מספרם ומיקומם הסופי.</p>	תנאים למתן היתר בנייה	יא.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	-----

	4.2	שביל
	4.2.1	שימושים
	א.	מעבר ציבורי להולכי רגל

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי ביון (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיגות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	משטח תא (השטח)	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח הכניסה		גודל מגרש מעורב/ מירבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							מנתח הקובעת	עיקרי שרות	שטח בניה	עיקרי שרות			
4	3	3	4	1	5	23.6	12	7	45	200	1166	68	47.5	248	802.5	583	1	מגורים ב'

**6. הוראות נוספות**

6.1	פיתוח תשתיות
א.	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
ב.	כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב – תהיינה תת קרקעיות.
ג.	בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
ד.	אישור אגף המים בעיריה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 15 שנה מיום אישורה.

## 8. חתימות ואישורים

## 8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
פברואר 2010			080279755	סמיר חרוף	מגיש התוכנית
פברואר 2010			080279755	סמיר חרוף	בעלי עניין בקרקע
פברואר 2010		רונאל אדריכלים הרמבה 53, ירושלים 93502 טל. 02-6731862 פקס. 02-6738870	51565687	אילה רונאל	עורך התכנית