

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 10452

קביעת בינוי לבנין מגורים בואדי ג'וז

מגשרי התכנון
 לשכת התכנון מהנדסים
 15.04.2010
 נ. ד. ק. ב. ל.
 תיק מס'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10452
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1370 ביום 26.10
 מינהל תכנון יוניר הועדה

דברי הסבר לתכנית 10452**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

התכנית הנ"ל מבקשת להוסיף 2 יח"ד בבניין קיים על חלקה 24 בגוש 30518 שנמצאת על הכביש הראשי רח' נחל אלגוז בשכונת ואדי אלגוז. מצדו המערבי של הכביש הראשי ממקומים מוסכים ותעשייה קלה ומצדו המזרחי בתי מגורים רובם משולבים עם מסחר. שכונה זו היא מאוד צפופה והצפיפות המוצעת בתכנית זו משתלבת בשכונה זו.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 10452

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית	קביעת בינוי לבנין מגורים בואדי ג'וז
1.2 שטח התכנית	0.741 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
מספר מהדורה	1
תאריך עדכון	22.03.2010
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	ללא איחוד וחלוקה. ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה מערב 222-500
מזרח - Y
קואורדינטה דרום 633-275
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום רח' נחל אלג'וז - נער אלביר - ואדי אלג'וז.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
בתכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
שכונה ואדי אלג'וז
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30518	מוסדר	• חלק מהגוש	24	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2639 ממשיכות לחול.	4201	14/03/1994

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערך על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ומחוזית	סימון קובנה	22.03.2010	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית.
	ומחוזית	סימון קובנה	22.03.2010	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ומחוזית	סימון קובנה	22.03.2010	1	ל"ר	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי

הערות לטבלה: נספח הבינוי מנחה למעט קוי הבנין

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				ואדי אלגוז	לי"ר		025805599	אלעזמי	לי"ר	מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				ואדי אלגוז	לי"ר		080501554 0025805599 026288068 028392108 080501570 027501287 029870664 033173389 035874437 080582208 080473788 080473820 080473812 080473804 080473762 080473796	חידרה אלעזמי אברהם אלעזמי חדיגי אלעזמי סוהיל אלעזמי הנא אלעזמי רושדי אלעזמי חמזה אלעזמי מוסעב אלעזמי סעיד אלעזמי מוחמד אלעזמי ראוי אלעזמי עומר אלעזמי חאלד אלעזמי מהא אלעזמי רודיינה אלעזמי סלאח אלדין אלעזמי	לי"ר	בעלים

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

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
simon@koubas.net mike@koubas.net	026288036	0522260411	02-6288036	רח' אלכסנדרהאני ירושלים	סימון קובה	81488	80070196	סימון קובה	אדריכל	• אדריכל
aalavzi@yahoo.com	026260421	0522870386	02-6276585	רח' צנחא אלדין מס' 10	בית אלמקדס למדירות והנדסה	1180	27606979	האני עומרי	מודד מוסמך	• מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת בינוי לבנין מגורים בואדי ג'וז

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים א' 3.
- קביעת הוראות בניה:
 - קביעת בינוי לתוספות קומה חדשה לקבלת סה"כ 2 קומות מעל הקרקע.
 - הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 ל-סה"כ 4 יח"ד.
 - קביעת קווי בנין אחוריים וצדדיים ל-3 מ'.
 - הגדלת שחטי הבניה ל - 479.56 מ"ר מירביים.
 - הגדלת מספר הקומות ל-2 קומות.
 - קביעת הוראות בינוי וקביעת היתרים למתן היתר בניה.
 - קביעת הוראות בגין הריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	0.741	שטח התכנית – דונם
1	4	מגורים – מספר יח"ד
160	480	מגורים א'3- מ"ר

(המצב המאושר בטבלה לעיל הוא לפי תכנית 2639 המיועדת הקרקע כאזור מגורים 5)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים א'3
		200	דרך מאושרת
			-

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'3
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הבניינים יבוצעו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג: 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעין אישור מהנדס העיר.
ג.	דרכים: שטח הדרך המאושרת ישמש לדרך ציבורית, למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.

ד.	<p>סטיה ניכרת : לא תותר תוספת יחידת דיור מעבר לקבוע בתכנית זו. כל תוספת של יחידת דיור מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת בתכנית) התשס"ב 2002 ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ה.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין 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 בנינים, מפלסי בינוי פיתוח, מפלסי חצרות, פירות קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורות של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תרדואת (למעט מתקנים סולרניים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, בצידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימוני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת מתחת לכוניסה הקובעת							מעל לכוניסה הקובעת	שירות			
			0	2	7.70	6.3	4	39%	74.81%	479.56	-	-	641	1	מגורים א"י
לפי המסומן בתשריט															

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או

מי מטעמו וקבלת אישורו.

6.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס

הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע

של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.1.4 **הריסת מבנים קיימים:**

המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מסומנים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגיש הבקשה הינו הריסת המבנה המיועד להריסה.

6.2 היטל השבחה

6.2.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.

6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

6.3 חניה

6.3.1 החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים.

6.3.2 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4 חלחול מי נגא עילי

ייותרו לפחות 15% 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).

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

6.4.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

6.6 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות.

א. מבנה/גדר/מדרגות המסומנים בסימון הריסה הינו מבנה/גדר/מדרגות המיועדים להריסה, יוהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדר להריסה יהיה הריסת הגדר.

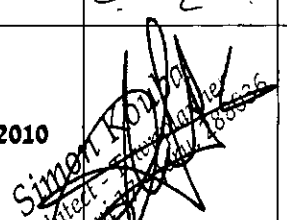
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22.03.2010	إبراهيم عاب	ירושלים	025805599	אברהים אלעלמי	מגיש התכנית
22.03.2010	فهد ارام عاب فهد سليم مناذ شادي محمد عبد هشام محمد روف عمر فالد مها رديته صلاح الدين	ירושלים	080501554 025805599 026288068 028392108 080501570 027501287 029870664 033173389 035874437 080582208 080473788 080473820 080473812 080473804 080473762 080473796	ח'דרה אלעלמי אברהים אלעלמי חדיגה אלעלמי סוהילה אלעלמי הנאא אלעלמי רושדי אלעלמי חמזה אלעלמי מוסעב אלעלמי סעיד אלעלמי מוחמד אלעלמי ראוף אלעלמי עומר אלעלמי חאלד אלעלמי מהא אלעלמי רודיינה אלעלמי סלאח אלדין אלעלמי	בעלי עניין בקרע
22.03.2010		ירושלים	080070196	סימון קובה	עורך התכנית