

תכנית מס' 10363

הוראות התכנית

מחוז ירושלים

ועדה מקומית ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10363
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 ישיבה מס' 1108 ביום 10.10.09
 מיסחל תכנון יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

א. הרקע לתכנון

מדובר בחלקה מס' 37 בגוש 30518 בגודל 0.785 דונם בשכונת ואדי אל גוז.

2. על החלקה היה בנוי בית אבן בשטח של 167 מ"ר, ע"פי בקשה להיתר בניה מס' 51587 בתיק בניה מס' 01/513.2 שהוצא על החלקה, סכ"ה מס' יחידות הדיור על החלקה 5 יח"ד ב- 3 קומות מעל קומת מרתף, ובנוסף לזה הבקשה כללה הקלה באחוזי בניה בשיעור של 4.2% מעל 75%, סכ"ה אחוזי בניה מאושרים 79.2%.

3. התכנית מציעה שינוי יעוד שטח משטח לאזור מגורים 1 עד 75% לאזור מגורים ב, לשם הכשרת תוספת לבניה, בנוסף לזה התכנית מציעה שינוי חלק מקומת הקרקע והסבתו לשטח לחניה ע"פ בקשת המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

ב. הליך התכנון

1. תכנית עמ/9 שאושרה ב- 1977 קבעה יעוד החלקה לאזור מגורים מיוחד כפוף להכנת תכנית מפורטת.

2. תוכנית 2639 שאושרה ב- 1984 סווגה החלקה כאזור מגורים 1 (אחוזי בניה עד 75%) ב- 3 קומות.

3. התכנית המוצעת על החלקה הני"ל אינה נכללת בתביע 4506 א' (מער מזרח).

- i. הבניין הקיים בפועל היום על החלקה הוא בניין בן 3 קומות מעל קומת מחסנים, אחוזי הבנייה היום הקיימים הן 150% שטחים עיקריים, וכדי להוריד את האחוזים עד 125% אז בעל י הקרקע צרכים לשנות את השימוש של החלק הצפוני מקומת הקרקע והסבתו לשטח שירות.
- ii. מס' יח"ד הקיימות בפועל הן 9 יח"ד, ומספר מקומות החנייה שצרכים בחלקה הוא 11 מקומות חניה וכדי להסדיר את מקומות החנייה בחלקה ולאחר התייעצות עם המחלקת להסדרי תנועה בעיריית ירושלים אישרה 5 מקומות חניה בחלק מקומת הקרקע.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע
מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
תכנית מס' 10363

1. זיהוי וסיווג התכנית

10363	שם התכנית	1.1
785 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף 1	מהדורות שלב מספר מהדורה	1.3
25/9/2009	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
	מקום התכנית	1.5
ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
633150, 222625	קואורדינטות	
שטח הצפון מערבי ב שכי ואדי אלגוז .		1.5.2 תאור מקום
ירושלים	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
ירושלים	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
שכי ואדי אלגוז	שכונה	
א-טברי	רחוב	
לי"ר	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30518	מוסדר	חלק מהגוש	37	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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 את תכנית 2639 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 2639 ממשיכות לחול.		

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 ערר 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
		אבוגנאם/משני	16/5/2006	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		אבוגנאם/משני	16/5/2006	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
		אבוגנאם/משני	16/5/2006	1	ל"ר	1:100	מחייב	נספח בנוי (נספח מס' 1)

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
			6280702	ואדי אלגוז, רח' א-טברני	לי"ר	לי"ר	80430788	מוסטפה בדריה	לי"ר	

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
			6280702	ואדי אלגוז, רח' א-טברני	לי"ר	לי"ר	80430788	מוסטפה בדריה	לי"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר דרכון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			6261552	ואדי אלגוז	לי"ר	לי"ר	249597	הנדסה מתמיד עאלה	לי"ר	

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
aboghanamofhfe@yahoo.com	02-5816687		02-5816687	ת.ד. 38164 ירושלים	משרד סולטאן סולימאן	74623	80441975	מוחמד אבו גנאם	אדריכל	
	02-5816687		02-581167	ת.ד. 38164 ירושלים	משרד סולטאן סולימאן	27561	025801036	משהי נאדר	הנדסאי	

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח הגדרת מונח

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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת בניה בכל קומות הבניין לשם תוספת 4 יח"ד חדשות ו שינוי שימוש חלק מקומת הקרקע והסבתה לחניה לשם הכשרת עבירות בניה בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 ל איזור מגורים ב'.
- ב- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- ג- הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 5 יחידות דיור ל- 9 יחידות דיור.
- ד- קביעת מספר הקומות ל- 3 קומות מעל קומת מרתף.
- ה- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ח- קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.
- ט- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.785	שטח התכנית – דונם
	4	9	מגורים ב'2 – מספר יח"ד
	360	981	מגורים ב'2 (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	
תאי שטח	גדר להריסה
1	

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ב

3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

3.1 מגורים ב'3.1.1 שימושים

- א. מגורים.
ב. שטח למחסנים וחנייה.

3.1.2 הוראות בניוי.

- א. 1- יותרו הבינויים הבאים בבנין:

- א- תוספת בניה בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים.
ב- תוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבת יח"ד קיימת.
ג- שינוי שימוש חלק מקומת הקרקע והסבתה לחניה.
ד- קביעת בניוי לתוספת בניה בקומה הראשונה והשניה הכל לשם הרחבת יח"ד קיימת ותוספת 4 יח"ד חדשות בחלקה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2- זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 4 להלן.

3- מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 9 יחידות דיור.

ב. חניה

- 1- החניה תהיה מקורה וחלק יהא עילית, הכל כמצויין בנספח מס' 1.
2- מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מחייב.
ג. הבינוי והפיתוח יהא כמפורט בנספח הבינוי.

4. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד-שמאלי	ציד-ימני		מתחת	מעל							מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			
תשריט עי"פ	תשריט עי"פ	תשריט עי"פ	תשריט עי"פ	1	3	13		9	55%	190%	1496	227	-	288	981	785	1	מגורים ב'

5. הוראות נוספות

5.1 תנאים למתן היתר בניה

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.

5.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

5.3 חניה

א- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).
ב- תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

5.4 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי לקבלת תופס 4 מעיריית ירושלים.
ב. המרפסות בחזית האחורית מיועדות להריסה והריסתן בפועל תהיה תנאי להיתר בניה ראשון בשטח.

5.6 סטיה ניכרת

1. כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
2. כל שינוי בשלבויות הביצוע בהתאם לסעיף 5.4 לעיל יהווה סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב – 2002.
3. הריסת המרפסת בחזית האחורית הנה תנאי לקבלת היתר בניה, סטיה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

5.7 עיצוב אדריכלי

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

- ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

5.8 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

5.9 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

5.10 פיתוח תשתית

- 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 בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

5.11 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

5.12 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים	לייר

7. מימוש התכנית

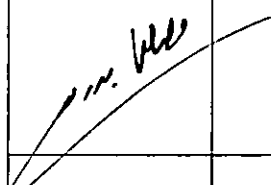
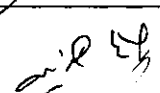
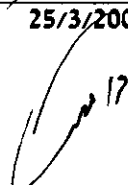
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתומות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתומת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

4.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ל"ר	80430788	בדריה מוסטפה	מגיש התכנית
				-	יוזם התכנית
		ל"ר	249597	הנדיה מחמד צאלח	בעלי עניין
25/3/2009			80441975 025801036	מחמד אבו גנאם נאדר משני	עורך התכנית