

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

משרד הפנים	תוכנית מס' 13792
לשכת החרוץ הנרחבת	
שם תוכנית: הגדלת זכויות בניה ושינוי יעוד שטח למגורים ומסחר.	
15.01.2015	ואדי אלג'וז, י-ם

נתקבל

תיק מס' _____

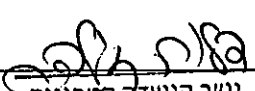
מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21.10.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>תאריך</p>
--	--------------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : ואד אלגוז.
 שטח התכנית : 1.400 דונם.
 הרקע להגשת התכנית הוא הגדלת זכויות בניה ושינוי יעוד השטח למגורים ומסחר.
 התכנית נימצאת על פי המצב המאושר באזור מגורים א1.
 התכנית מציעה 160% בניה ב-4 קומות.
 בשטח התכנית ישנם שני בתיים. בית אחד הוא בית מגורים ישן המיועד לשימור. בו שתי יחידות דיור.
 הבית אינו מתוכנן להרחבה או להגדלה. תוספות הבניה המאוחרות הקיימות בו מיועדות להריסה.
 הבית השני הוא סככה ישנה המשמשת כחדר כושר ומיועדת להריסה.
 על פי התכנית מבוקש לבנות מבנה בן 4 קומות מעל קומות חניה ומחסנים. 2 הקומות התחתונות מיועדות למעדון ספורט. 2 הקומות העליונות למגורים.
 מגיש התכנית הוא יזם המבקש לפתח את הפרוייקט בהתאם להסכם עם בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת זכויות בניה ושינוי יעוד שטח למוגורים ומסחר, ואד אלגוז

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

ימ"רס ברשומות

13792

מספר התוכנית

1400 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

02

מספר מהדורה בשלב

09/01/13

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ימ"רס ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית.

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222/275
קואורדינאטה Y 632/675

1.5.2 תיאור מקום בשכונת ואדי אלג'וז, מע"ר מזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה ירושלים
יישוב ירושלים

יפורסם ברשומות

שכונה ואדי אלג'וז
רחוב אל חרירה
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30056	• מוסדר	• חלק		120

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ירושלים 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים.	687	16/07/59
2639	• שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 2639	3120	08/11/84
תכנית מעליות 5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מעליות. הוראות תכנית מעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/96
תכנית חניה ב/5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	5264	15/01/04

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמואל	01/09/09	ל"ר	15		ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמואל	01/09/09	1	ל"ר		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמואל	01/09/09	1	ל"ר		1:200	מחייב חלקית.*	נספח בניין נספח מס' 1.
	ו.מחוזית	דודסון שמואל	01/09/09	1	ל"ר		1:200	מסמך נלווה	נספח עיר הסטוריית נספח מס' 2.
	ו.מחוזית	דודסון שמואל	17/06/12	1	ל"ר		1:200	מסמך נלווה	סקר נספח עצים נספח מס' 3

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממה, משלילמים 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 החוראות על התשריטים.
 * נספח הבניין הנו מנחה, למעט החוראות הנוגעות למספר קומות, גובה הבניין, קווי הבניין המרביים, תכנית הבניין המרביית והשימושים המותרים בכל קומה.

09/01/13

רובנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 15

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

מגיש התוכנית										
1.8.1	שם/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגידי/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מחובת ואד אלוז	מס' תאגיד	שם תאגידי/שם רשות מקומית
	ל"ר	מאד מאיז גודלה	080658784	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מחובת ואד אלוז ירושלים	ל"ר	מס' תאגיד

יזם במועל										
1.8.2	מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגידי/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מחובת ואד אלוז	מס' תאגיד	שם תאגידי/שם רשות מקומית
	ל"ר	פואד מאיז גודלה	080658784	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מחובת ואד אלוז ירושלים	ל"ר	מס' תאגיד

בעלי עניין בקרקע										
1.8.3	בעל עניין בקרקע	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגידי/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מחובת ואד אלוז	מס' תאגיד	שם תאגידי/שם רשות מקומית
	• בעל עניין בקרקע	אחמד אלעלמי	081063044	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מחובת ואד אלוז ירושלים	ל"ר	מס' תאגיד

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
1.8.4	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגידי/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מחובת ואד אלוז	מס' תאגיד	שם תאגידי/שם רשות מקומית	
	• עורך ראשי	אדרליכל	שמואל דודסון	55630578	66610	ת.ד. 53446. 91533 ירושלים	02-6734303	02-6734311	02-874057	02-6567604
	מורד	מוסמד	נואר אבו רגב	33238536	1168	בית חנינה ירושלים	02-6567605	02-6567604		

09/01/13

תבנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 7 מתוך 15

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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**

יצירת מסגרת תכנונית למבנה מגורים קיים ולהקמת מבנה משולב למגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ומסחר.
- קביעת בינוי למבנה קיים בן קומה אחת, המיועד לשימור, בהתאם לנספח הבינוי ובשטח מרבי של 300 מ"ר.
- קביעת הוראות לשימור המבנה המיועד.
- קביעת בינוי למבנה מסחר ומגורים חדש בן 4 קומות מעל שלוש קומות חניה תת קרקעית. קומות החניה יהיו משותפות לשני הבניינים.
- קביעת שימושים בבנין החדש כדלקמן: בשתי הקומות הראשונות ספא ומועדון כושר, בשתי הקומות העליונות, מגורים.
- קביעת שטח בניה מרבי למבנה החדש, בהיקף של 3040 מ"ר שטחים מרביים, מתוכם 1800 מ"ר שטחי חניון ומחסנים תת קרקעיים. 1069 מ"ר שטחים עיקריים ו 171 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע.
- קביעת הוראות להריסת מבנה קיים בן קומה אחת ולהריסת תוספות בניה מאוחרות במבנה המיועד לשימור.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פ תכנית 2639.	822		+122	700	מ"ר	מגורים ב'
	5		-2	7	מס' יחיד	
	547		+547	-	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים מסחר ותעסוקה	701	עצים לשימור	עצים לעקירה

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.

טבלת שטחים

מחוזים	מצב מוצע		↑	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מחוזים	מ"ר
100	1400	מגורים, מסחר ותעסוקה		100	1400
100	1400	סה"כ		100	1400

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ומסחר	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	ספורט
ג.	בית קפה - מסעדה
ד.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש על הגג
ג.	פסולת בנין
ד.	תנאים להיתר בניה
ה.	תנאים לטופס איכלוס
ו.	החדרת מי נגר
ז.	היטל השבחה

		<p>ד. היתר הבניה יכלול אמצעים לויסות התנועה ברמפת הנגישות לחניון ממפלס הרחוב, כך שבכל עת, תנתן עדיפות לרכב הנכנס ביחס לרכב היוצא מהחניון.</p> <p>ה. לאורך 3 מ' בגבול הדרום מערבי של המגרש, מגבול המגרש עם הדרך ולכוון מזרח, לא יהיה שום אלמנט, בנוי או אחר, שיפגע בשדה הראיה בכניסה וביציאה מהחניון לדרך הציבורית.</p>
י.	בנין, תוספות בניה להריסה	המבנים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לקבלת תעודת גמר ע"י מגיש הבקשה להיתר.
יא.	גמישות	א. לא יותר ניוד שטחים משטחים מעל 0.00 לשטחים מתחת ל-0.00 ומשטחי שירות לשטחים עיקריים.
יב.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/העתקה:	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יג.	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור המרביים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ב. קוי הבנין בתשריט ובנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>ג. שטחי הבניה המצויינים בטבלא 5 הנם מחייבים. לא תותר תוספת שטחים מעל שטחים אלה. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ד. התכסית העל קרקעית של שני הבניינים גם יחד לא תעלה על 45% משטח המגרש. הגדלת התכסית מעל זו המצויינת תהווה סטיה ניכרת.</p>
יד.	בנין מס' 2	<p>א. אין בתוכנית זו כל תוספת זכויות לבנין מס' 2 הקיים בשטח.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות וכיחול.</p>
טו.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
טז.	הוראות שימור:	<p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין/ לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. במידה והקירות החיצונים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר</p>

טז.	הוראות שימור:	<p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין/ לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p>
יז.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)**	צפיפות לדונם (טו)	מספר יח"ד	תכנית תא (משטח השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' בנין	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח (מ"ר)	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה				
אחורי	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	15.60	3	4	45	218	3040	1800	1	1400	701	מגורים ומסחר
							21	300	-	2			
תבנין	-	1	10.00	1	1	45	239	3340	1800				סה"כ

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, ובכלל זה שטחי שירות וכי"ב ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

* אחוזי הבנייה המרביים מעל הקרקע הם 110%
 ** גובה הבנין הנו גובה התקרה העליונה. מעל גובה זה יותר מעקה תקני מינימאלי ומבנה מצומצם טכני למעלית, כמופיע בנספח הבנין ובהתאם לדרישות היצרן.
 *** לא יותר נידוד בין שטחים מעל 0.00 לשטחים מתחת ל-0.00 ולהפך.
 **** תכנית שני הבנינים העל קרקעיים גם יחד לא תעלה על 45% משטח המגרש.

09/01/13

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 13 מתוך 15

6. הוראות נוספות

הפקעות לצרכי ציבור

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
הבניה תבוצע בהינף אחד.		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 13/1/13	חתימה: 	שם: פואד פאיז גודה	מגיש התוכנית
תאריך: 13.1.13	חתימת: 	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אלקדר	עורך התוכנית
תאריך: 15.1.13	חתימה: 	שם: פואד פאיז גודה	יזם בפועל
תאריך: 13.1.13	חתימה: 	שם: אחמד אלעלמי	בעל עניין בקרקע