

תכנית מס' 13743

משרד הפנים
 לשם התכנון המחוזית
1965
 07.03.2013
נתקבל
 תיק מס' _____

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

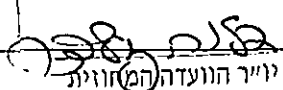
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13743

שם תוכנית: בניה חדשה בשכונת ואדי אל ג'וז

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>17.2.13</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

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 לפי תכנית 2639. התכנית ענינה שינוי ייעוד המגרש למגורים ג' תוך הגדלה במס' הקומות ושינוי בקוי הבנין המאושרים.

הפרטים המשמעותיים לגבי הבניה הקיימת:

על השטח קיים בנין ישן בן קומה אחת המיועד להריסה.

מעמדו של מגיש התכנית:

מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	
	מספר התוכנית	שטח התוכנית	
	13743	616 מ"ר.	
	מתן תוקף	מהדורות	
	1	שלב	
	1	מספר מהדורה בשלב	
	18/02/13	תאריך עדכון המהדורה	
	• תוכנית מתאר מקומית	1.4	יפורסם ברשומות
	• כן	סיווג התוכנית	
	• ועדה מחוזית	סוג התוכנית	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת 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
		קואורדינטה X	222/175
		קואורדינטה Y	632/925
1.5.2	תיאור מקום	דרום מערב שכונת ואדי אל ג'וז.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	ואדי אל ג'וז
		רחוב	חאלד אבן אל ואליד
		מספר בית	ל"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30525	מוסדר	• חלק מהגוש	11	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30057	231

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ל"ר

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 עפ"י המפורט בתכנית,	687	16,07,59
2639	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2639	1320	08,11,84
תכנית חניה 5166/ ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	12,01,10
5222	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4093	22,03,96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	18/02/13	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	18/02/13	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	18/02/13	1	ל"ר	1:200	מחייב חלקית*	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

* מחייב לענין קווי בנין מרביים, מסי יח"ד, מסי קומות וגובה בנין מרבי.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
				02-6734303	חאלד בן ואליד	לי"ר	רשות תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	080560147	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
				02-6734303	חאלד בן ואליד	לי"ר	רשות תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	086064524	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
					לי"ר	רשות תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שם פרטי ומשפחה

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
			02-6734303	חאלד בן ואליד	לי"ר	רשות תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	אלג'ראח תוריה	לי"ר
			02-6734303	חאלד בן ואליד	לי"ר	רשות תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	אלג'ראח סעדייה	לי"ר
			02-6734303	חאלד בן ואליד	לי"ר	רשות תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	אלג'ראח אברהים	לי"ר
			02-6734303	חאלד בן ואליד	לי"ר	רשות תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	אלג'ראח אסתאק	לי"ר
			02-6734303	חאלד בן ואליד	לי"ר	רשות תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	אלג'ראח יעקוב	לי"ר
			02-6734303	חאלד בן ואליד	לי"ר	רשות תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	אלג'ראח אסמעיל	לי"ר
			02-6734303	חאלד בן ואליד	לי"ר	רשות תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	אלג'ראח סמירה	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
d_son@nelvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	ת.ד. 53446 מיקוד 91533	לי"ר	רשות תאגיד / שם רשות מקומית	66610	55630578	שמואל דודסון	אדריכל
		052-434828	09-2995820	טייבה-המשולש	לי"ר	רשות תאגיד / שם רשות מקומית	1058	0299942513	אשרף חאגי	מוסמך 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
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 להקמת בנין חדש למגורים בשכונת ואדי אל ג'וז.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'
- ב. קביעת בינוי להקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות הבנויות בדירוג מעל 2 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות לשם יצירת 11 יח"ד.
- ג. קביעת מסי הקומות המרביות ל-4 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות לחניה ומחסנים.
- ד. קביעת שטחי הבנייה המרביים למבנה המגורים ל-1954 מ"ר מתוכם 794 מ"ר עיקריים ו-1160 מ"ר שירות
- ה. קביעת קוי בניה חדשים לבניה כאמור.
- ו. קביעת הוראות למבנה וגדר להריסה.
- ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
- ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ט. קביעת שלביות ביצוע.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הזכויות במצב המאושר על פי תכנית 2639	794		486	308	מ"ר	מגורים 5,
	11		8	3	מסי יח"ד	מגורים 4 מיוחד

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה	עצים לשימור ולהעתקה	הריסה	
1	1	1	מגורים ג'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100	616	100	מגורים 5
100	616	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ג.	א. מספר יח"ד מרבי בבנין יהיה 11. ב. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ד.	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת. תכנון מיקום יחידות מזוג אויר חיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונתיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, מיקום וצורה של מסתורי כביסה במידה ויהיו. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ה. הגשת תכנית חניה מפורטת ובה מסומנים רמזור או מראות פנורמיות.
ה.	המבנה והסככה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ו/או בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.
ו.	א. מקומות החניה על פי התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. ב. החניה תהיה ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר הבניה אך לא פחות המוצע במסמכי התכנית.
ז.	בגגות שטוחים יוצבו קולטי שמש כחלק אינטגרלי מהגג או המעקה.
ח.	על פי חוק העתיקות, התש"ל-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.

ט.	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה ומספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית 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>
י.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/העת קה:	<p>א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור שימור והעתקת העצים לפי מפרט מקצועי. הכל באחריות היזם.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ו. תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
יא.	זיקת הנאה	<p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה, הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחרי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד ליום נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח	אחוזי בניה כללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' בניין	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לבנייה	מעל לבנייה							מתחת לבנייה	שטחי הקובעות					שטחי הקובעות	
אחרי			2	4	18.20***	21	11	45	317*	1954	866	-	294**	794	616	א	1	מגורים ג'
כמוסמן בתשריט																		

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

* אחוזי הבניה מעל הקרקע הינם 160%

** שטחי השירות מעל הבניה הקובעת כוללים מחסנים אטומים בשטח של 102 מ"ר.

*** מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג עד לגובה 20.00 מ.

6. הוראות נוספות**6.1. חלחול מי נגר**

ייותרו 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 וחלוקים).

6.2. בתכניות הכוללות חפירה:

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.3. היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

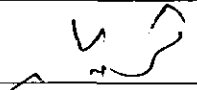
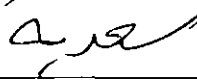

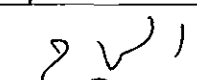
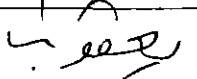
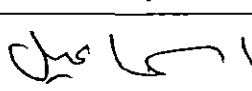
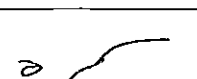
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תתבצע	
	בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 3.3.13	חתימה: 	ג'ראח אמג'ד	מגיש התוכנית
3.3.13		סלאח חאלד	
תאריך: 3.3.13	חתימה: 	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אלקאדר	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עיניין בקרע
		אלג'ראח תוריה	
		אלג'ראח סעדייה	
		אלג'ראח אברהים	
		אלג'ראח אסחאק	
		אלג'ראח יעקוב	
		אלג'ראח אסמעיל	
		אלג'ראח סמירה	