

1014815

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0184341

הקמת בנין מגורים חדש בשכונת ואדי ג'וז

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מנהל התכנון - מחוז ירושלים
רשם התכנון והבניה, תשנ"ו
אישור תכנית מס'
תעודת התכנון מס' 101-0184341
תאריך: 29.02.2016
מנהל תכנון והבניה, מחוז ירושלים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
- 3-03-2016
נתקבל

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרק להגשתה:
המגרש ממוקם בשכונת ואדי ג'וז בירושלים.
התוכנית מציעה הריסת מבנה קיים חד קומתי ובניית בנין חדש בן 4 קומות בעל 7 יח"ד, קומת חניה תת
קרקעית וקומת מחסנים תת קרקעית.

רקע תכנוני לתכנית:

החלקה מחולקת לשני מגרשים ע"פ תב"ע 3533 ומוגדרת כ"אזור מגורים 5".

מעמדו של מגיש התוכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

מגישי התכנית הם בעלי הזכויות היחידים בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שם התכנית

הקמת בנין מגורים חדש בשכונת ואדי ג'וז

ומספר התכנית

מספר התכנית

101-0184341

1.2 שטח התכנית

0.739 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מחוזית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222704 קואורדינאטה X

633307 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת ואדי ג'וז - ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ואדי ג'וז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29998	לא מוסדר	חלק		19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3533	ביטול	התוכנית מבטלת את התוכנית המאושרת 3533 בתחומה. שאר ההוראות ממשיכות לחול.	3458	1851	11/06/1987
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62	687	1586	16/07/1959



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה זיידמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע			25/08/2014	משה זיידמן	25/08/2014	סקר עצים	לא
הוראות בינוי חלקית	מחייב	1: 100	1	26/10/2015	משה זיידמן	26/10/2015	מחייב לענין: קוי בנין, גובה קומה, גובה מבנה, הריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/10/2015	משה זיידמן	26/10/2015		לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	טלאל נסאר			ירושלים	אל- מוולוויה) (1	31	050-5518211	02-6283410	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ואדי ג'וז.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	טלאל נסאר			ירושלים	אל-מוולוויה	31	02-6283352	02-6283410	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה זיידמן	39943	מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		Mzaidman1 @012.net.il
	מודד	עומרי האני	1180		ירושלים	(1)		02-6276585		alawazi@bez eqint.net

(1) כתובת: שועפט 2.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

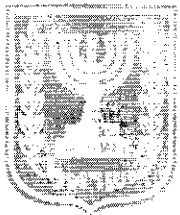
הריסת מבנה קיים והקמת בנין מגורים בן 4 קומות על 2 קומות תת קרקעיות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג
2. קביעת בינוי עבור בנין מגורים בן 4 קומות.
3. קביעת מסי יח"ד ל-7 יח"ד
4. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1468.5 מ"ר. מתוכם 812.9 מ"ר שטח עיקרי ו 655.6 מ"ר שטחי שירות. (מתוכם 493 מ"ר שרות תת קרקעי)
5. קביעת הוראות בגין הריסה
6. קביעת הוראות בגין קווי בנין חדשים
7. קביעת הוראות בגין שימור והעתקת עצים
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית



מנהל תכנון ופיקוח
המשרד לתכנון ופיקוח



מנהל תכנון ופיקוח
המשרד לתכנון ופיקוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.739

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
		7	+6	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ע"פ תב"ע מס' 3533		812.9	+494.9	318	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

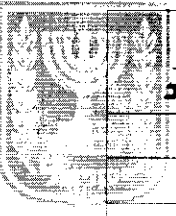
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	124.21	16.80
מגורים 5	615.33	83.20
סה"כ	739.54	100



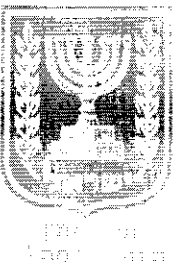
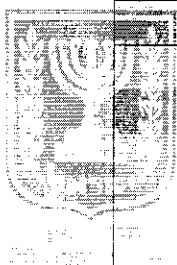
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	124.54	16.84
מגורים ג'	615	83.16
סה"כ	739.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הריסת מבנה מגורים קיים לשם הקמת מבנה מגורים חדש. הכל, בהתאם למפורט בנספח בינוי.
ב	חניה החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בנייה.
ג	היטל השבחה א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה האלמנטים המסומנים בנספח בינוי בצהוב להריסה, יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק במבנה המיועד להריסה
ה	סטיה ניכרת *גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. *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 *גובה קומה המפורט בנספח בינוי הינו מחייב והגבהתו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002
ו	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ז	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970

4.1	מגורים ג'
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבנין המירביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום לבניה עילית ובנקודה ושני קוים לבניה תת קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח בינוי.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי לפתיחת התיק-תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי 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 סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף התושיה.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>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</p>
יב	<p>חומרי הפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק לשימור בעת עבודות; בעתקות העצים לפי מפרט מקצועי.</p> <p>2. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק מחלקת גננות.</p>

<p>מגורים ג'</p>	<p>4.1</p>
<p>עצים לשימור : הוראות שימור : חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. עצים להעתקה : תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, ע"פ מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע"י היזם. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
<p>ניהול מי נגר 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי</p>	<p>יד</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרכים וחניות 1. שטח שמיועד לדרך יופקע ע"י הרשות המקומית.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 4	(1) 12.26	11	7	44.4	238.7	1468.5	493		162.57	812.9	615	1	מגורים ג'	מגורים ג'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(2)	(2)	1	מגורים ג'	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יורשו מבנה יציאה לגג ומעקה בגובה תקני בהתאם לנספח הבינוי..

(2) ע"פ המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

* מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאחשור יו"ר הוועדה המקומית.
* לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף הרשום לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	טלאל נסאר	סוג:	תאריך:	2/3/16
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:	<i>[Signature]</i>
בעל עניין בקרקע	שם:	טלאל נסאר	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:	<i>[Signature]</i>
עורך התכנית	שם:	משה זיידמן	סוג:	תאריך:	2.3.16
	שם ומספר תאגיד:	מ.זיידמן אדריכלים	עורך ראשי	חתימה:	<i>[Signature]</i>

מ. זיידמן
א. זיידמן
מ.ז. 35943