

1000359947-1

~~1000359947~~

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0320093

תוספת שתי קומות מעל קומת מסחר בשכ' ואדי אל-ג'וז - ירושלים

1.-2

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים
 21-05-2017
 21.5.17

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21.2.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

21.5.17
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx:ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת ואדי אל ג'וז בירושלים.
גוש 30518, חלקות 79-80.
התכנית התקפה בתחום התכנית הינה 2639 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים 5, 50 אחוזי בניה.
בשטח התכנית קיים מבנה בן 2 קומות אשר קומת החניה תת קרקעית וקומת הקרקע בשימוש מסחרי קיימים
בהיתר בניה מס' 04/852 וקומת המגורים בקומה השניה קיימת בעבירת בניה.
התכנית מציעה הכשרת הקומה השניה למגורים וכן תוספת קומה שלישית למגורים.
מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.
ישנה תביעה משפטית על חלק מהמבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שתי קומות מעל קומת מסחר בשכ' ואדי אל-ג'וז - ירושלים
		מספר התכנית	101-0320093
1.2	שטח התכנית		0.745 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222517 קואורדינאטה X

633215 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ואדי אלג'וז ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה ואדי אלג'וז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30518	מוסדר	חלק	79-80	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30518	מוסדר 27

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
2639	החלפה	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית 2639	3120	289	08/11/1984
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בניין, קווי בניין, מספר קומות והריסה- חתום להפקדה	25/04/2017	חסן עבד אל קאדר	16/06/2015		1:200	מחייב חלקית	בינוי
לא	חתום להפקדה	16/05/2016	חסן עבד אל קאדר	16/06/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצועי/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666		bchila@jeru saalem.muni. il
פרטי	פרטי	צלאלח אבו טאעה		ירושלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6734303	02-6734311	e.mhd78@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חאלה אבו טאעה			ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6734303	02-6734311	e.mhd78@gmail.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצועי/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvi sion.net.il
	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	Musa3@beze qint.net

תכנית מס': 101-0320093 - שם התכנית: תוספת שתי קומות מעל קומת מסחר בשכ' ואד' אל-ג'ז' - ירושלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
D_son@netvision.net.il	02-6734311	02-6734303	18	הנביאים	ירושלים	שווה - סוור	121334	חסן עבד אל קאדר	אדריכל	אדריכל

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

תוספת שתי קומות לבניין מגורים קיים וקביעת חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5' לאזור מגורים ב' וחזית מסחרית.
2. קביעת בינוי עבור תוספת שתי קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
3. קביעת מסי הקומות ל-3 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
4. קביעת מסי יח"ד ל-4.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית להיקף של 1330 מ"ר.
8. קביעת הוראות בגין מבנה וסככה להריסה.
9. קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית.
10. קביעת קווי בנין חדשים.
11. קביעת הוראות בגין הפקעות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.745				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	460		+169	291	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	253		+253		מ"ר	מסחר (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	201
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	201
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	דרך מאושרת	201
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	582	78.12
דרך מאושרת	163	21.88
סה"כ	745	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	162.8	21.94
מגורים ב'	579.1	78.06
סה"כ	741.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>מגורים ב'</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>מגורים בקומה א', ב' מסחר בקומת קרקע</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה בכל קומות המבנה במפלסים 3.20- -0.00+ לשם הרחבת קומת מרתף וקומת הקרקע, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ב. תותר תוספת שתי קומות במפלסים (3.30+ ו-6.60+) לשם תוספת 4 יחידות דיור בהתאם למפורטו בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ג. פיתוח השטח על ידי היום בגבולות התכנית, יתואם עם אדריכל העיר תוך התאמה לנגישות ולהפרדה בין מסחר למגורים, ויהווה תנאי לטופס 4.</p> <p>ד. גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל את הקיר. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר יהיה 1.5 מ' עבור שתילת צמחיה.</p>	<p>א</p>
<p>חניה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	<p>ב</p>
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לקבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר.</p>	<p>ג</p>
<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייבים. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. לא תותר תוספת שטחים למרחבים מוגנים/ חד' מחוזק מעבר למצויין בנספח הבינוי. סטייה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	<p>ד</p>
<p>בדיקות ארכאולוגיות</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>	<p>ה</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, מסוג וכיחול אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה</p>	<p>ו</p>

4.1	מגורים ב'
	חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תיאום פיתוח השטח עם אדריכל העיר תוך התאמה לנגישות, הפרדה בין המסחר למגורים.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור אגף תברואה לגודל ומיקום מתקן אשפה בשטח המגרש. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור שירותי הכבאות, תושי"ה, איכות סביבה ונגישות. ו. ראה סעיף 4.1.2 (ב) גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה, 4.1.2 (ה) חניה. ז. יש לקבל אישור מורשה נגישות מתו"ס (מבנים תשתיות וסביבה) ומורשה נגישות שירות לתכנון המוצע בדרך שבתחום התכנית (תא שטח 201), פיתוח השטח ודרכי הגישה יתואמו גם לאנשים עם מוגבלויות, ויאפשרו שימוש והנאה מהדרך הציבורית והגישה אל המסחר בתחום התכנית, בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, 1988.</p>
יא	<p>מסחר</p> <p>א. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר/תחוייב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח</p>

מגורים ב'	4.1
המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.	
הוראות	4.2.2
הוראות פיתוח תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.	א

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

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צמימות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	יעד	
				שטחי בניה	שטחי סה"כ בניה	מתחת לקובעת	עיקרי שטח						מתחת לקובעת	מעל הקובעת			
(1)	מגורים ב' >סך הכל<	1	579	482	1040	179							1	3	(1)	מגורים ב' >סך הכל<	
				98	290	50										(1)	מגורים ב' מסחר
				135	(2) 1330	229				4	6.87	(4) 9.9					(1)
				482	1040	179											

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(1)	1	מגורים	מגורים ב'
(1)	1	מסחר	מגורים ב'
(1)	1	<סך הכל>	מגורים ב'

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים ושטחים למרחבים מוגנים.
- (3) תכנית תת קרקעית עבור חניה עד 80%.
- (4) מעל גובה זה יותרו מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה של 12.90 מ'..

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965, ובכפוף לכל דין.
6.2	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל בניין תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.		