

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0885053

הקמת מבנה חינוך ומשרדים בשכ' וואדי גוז, ירושלים.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/08/2022

לאשר את התוכנית

04/01/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה מספר 22 גוש 30525 מאדמות ואדי אלגוז, שטח התכנית הינו כ-3553. יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת (תכנית 2951) הינו שטח ציבורי פתוח ואזור מגורים 5 מיוחד. התכנית מציעה הקמת מבנה ל- מוסדות ציבור ותעסוקה, התכנית מציעה הקמת מכללה פרטית ו קומת משרדים. מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של החלקה, העירייה הצטרפה כמגישה לתכנית ע"מ להסדיר את הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבנה חינוך ומשרדים בשכ' וואדי גוז, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

101-0885053

3.705 דונם

תכנית מתאר מקומית

כן

מחוזית

לי"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

222375 קואורדינאטה X

632925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' עת'מן בן עפאן, וועדי אל ג'וז, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	עות'מן בן עפאן		

שכונה וואדי ג'וז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30132	לא מוסדר	חלק		904
30524	מוסדר	חלק		7, 903
30525	מוסדר	חלק	22	31-32

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2591	החלפה	תכנית זו מחלפת את תכנית מתאר 2591	3116	183		31/10/1984
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390		22/03/1996
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 מחלפת את תכנית מתאר 62.	687	1586		16/07/1959



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מורד עתאמנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מורד עתאמנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 39 26/10/2022	נביל ראגאבי	26/10/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		18: 38 26/10/2022	מחמד עמרו	26/10/2022		1: 250	מנחה	תנועה
לא		18: 17 26/10/2022	נביל ראגאבי	26/10/2022		1: 250	מנחה	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666		
מר	פרטי	האני אבו עוקל		ירושלים	ירושלים	ואדי אל גיז		02-6282768		haneahd@gmail.com
מר	פרטי	מהדי אבו עוקל		ירושלים	ירושלים	ואדי אל גיז		02-6282768		haneahd@gmail.com
מר	פרטי	סאלח אבו עוקל		ירושלים	ירושלים	ואדי אל גיז		02-6282768		haneahd@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	הנדסאי	נביל ראגאבי	52724	נביל לתכנון והנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	מורד עתאמנה		משרד נביל להנדסה ותכנון	ירושלים	אל אצמעי סמ 01		02-5011180		nabeelrajabi@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423	משרד ירושלים מדידות	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5011180		musa@hotmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מחמד עמרו			ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463		mohammad@yarden-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הקמת מבנה ל-תעסוקה ומוסדות צבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח ואזור מגורים 5 מיוחד לאזור תעסוקה ומבנים ומסודות ציבור ודרך מוצעת.
2. קביעת סך שטחים מירביים בתכנית.
3. קביעת מס' קומות מורבי.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בתכנית .
5. קביעת קווי בניין מרביים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות להריסת גדרות ואלמנטים בנויים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	201
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	201
מבנה להריסה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101
קו בנין תחתי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	804.4	21.71
שטח ציבורי פתוח	2,901	78.29
סה"כ	3,705.4	100

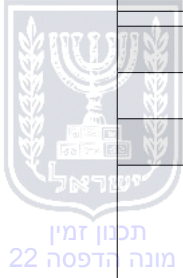
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,951.85	52.68
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,753.53	47.32
סה"כ	3,705.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרך ציבורית כהגדרת בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט .
4.2	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	חינוך, מעון יום, תברות, רווחה, מכללה, משרדים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. לא תותר הקמת גדר בחזית הרחוב, בשאר החזיתות גובה גדר לא יעלה על 1.20 מטר כלפי חלקות ביחס למפלס הקרקע . 2. מתקנים ותשתיות מצרניות ימוקמו כל הניתן בתת בקרקעי עם מינימום מופיע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחוב ו/או על גג. 3. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
ב	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 3. החניה תהיה תת קרקעית במלואה לא תותר חניה עילית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
ג	הריסות ופינויים המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.
ד	סטיה ניכרת 1. גובה הבנוי ומספר הקומות כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת . 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת . 3. שלבי הביצוע כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת . 4. השימושים המוצעים במסמכי התכנית הינם מחייב וכל סטיה מהים תחשב כסטיה ניכרת .
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן ניסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.



4.2	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו .</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 :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים : תוש"ה, תברואה, פיקוד העורף, ומחלקות נוספות בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון פיזי לדרך עם פיתוח נופי בתא שטח 201, באישור ותיאום עם אגף תוש"ה, ועם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא כי מעוני היום המוצעים בתכנית יתואמו עם מחלקת מבני ציבור בעירייה.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לאורך רחוב עותמן בן עפאן כולל התחברות לכביש הראשי.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדן ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
																מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	4	6	26.52 (2)	60 (1)	629	11034	4500	204	6330	1754	1	101	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכנית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.

(2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חלוקה ו/ או רישום

א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב" לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר הוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2

ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 20% 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).

6.3

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ,

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים .
2	טופס אכלוס	1.ביצוע בפועל של הפיתוח הנופי, של הכביש וההתחברות מהגרש לדרך. 2.נטיעה של עצים בוגרים בחזית הפונה לרחוב, בתאום עם אגף שפי"ע. 3.מעוניי היום המוצעים בתכנית יתואמו עם מחלקת מבני ציבור בעירייה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו -10 שנים מיום אישורה.