

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0891762

הגדלת זכויות בניה במגרש 86 בנווה שלום

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להגדיל את זכויות הבניה עד 7% משטח המגרש על פי סעיף 62א (א) (17).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הגדלת זכויות בניה במגרש 86 בנווה שלום

151-0891762

מספר התכנית

0.570 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (17)

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

מטה יהודה

קואורדינאטה X

198366

קואורדינאטה Y

636126

**1.5.2 תיאור מקום**

נווה שלום מגרש 86

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נווה שלום

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

נווה שלום

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4326	מוסדר	חלק	81	

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 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
14/12/2004	819	5350	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/192 ג ממשיכות לחול.	החלפה	מי/192 ג
15/11/1979	284	2578	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ממשיכות לחול.	החלפה	מי/200



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סנאן עבדאלקאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סנאן עבדאלקאדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 32 24/06/2021	סנאן עבדאלקאדר	21/01/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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	הישאם עבד אלחלים			נווה שלום	(1)	54			hisham88il@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 206.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הישאם עבד אלחלים			נווה שלום	(1)	54			

(1) כתובת: ת.ד 206.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				וואחת אל - סלאם נוה שלום כפר שיתופי בע"מ	נווה שלום	(1)		02-9911569	02-9912222	info@senanarchitects.com

(1) כתובת: נוה שלום ד"נ שמשון 99761.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סנאן עבדאלקאדר		סנאן אדריכלים	נווה שלום	(1)	1	03-5173555		info@senanar chitects.com
	מודד	סמארה עבד אלעזיז	519	משרד למידות	טירה	אל-חמיס	9	09-7396637		

(1) כתובת : נווה שלום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 זכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות הבניה עד 7% משטח המגרש, 39.9 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	570	100
סה"כ	570	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	570.16	100
סה"כ	570.16	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושים תומכי תיירות - גלריה וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>עפ"י הנחיות המרחביות שיאושרו מעת לעת.</p> <p>1. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>א. ביחידת המגורים בה האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש מישני למטרות פעילות תיירותית ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש הוא יחידת דיור אחת.</p> <p>3. מס' קומות - עד 2 קומות</p> <p>4. שטח בניה מותר 220 מ"ר (180 מ"ר + 7% תוספת זכויות בניה). תכסית הבניה בקומה אחת לא תעלה על 130 מ"ר.</p> <p>5. קווי בניין - קו בניין (בחזית המשיקה לכביש או דרך) - 5.0 מ'.</p> <p>קו בניין אחורי - 5.0 מ'.</p> <p>קו בניין צדדי - 4.0 מ'.</p> <p>6. חישוב שטחים כולל את שטח הקירות וכל הבניה שבתחום המגרש - חדרי מדרגות, מחסנים, חדרי הסקה, חנויות בנויות ומקורות. למעט פרגולות שאין להם קירות בנויים וחנויות מקורות שאינן צמודות למבנה.</p> <p>7. לא תותר בניית מרתפים.</p> <p>8. חניה מקורה:</p> <p>*תותר הקמת חניה מקורה בשטח של עד 25 מ"ר כמבנה נפרס לגביו יהיו קוי הבניין החזית המשיקה לכביש או דרך 0.0 וקו בנין צדדי 0.0, בלבד שניקוז הגגות לא יופנה לשכן.</p> <p>*גובה המירבי של החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ' (כולל התקרה).</p> <p>*חמרי הגמר דוגמת המבנה העיקרי.</p> <p>* חזיתות של מבנה החניה המקורה תהינה פתוחות או עם אפשרות סגירה ופתיחה כדי לאפשר כניסת מכוניות. השערים לא יבלטו מעבר לקוי המגרש לכיוון הרחוב במצב של פתיחה/סגירה.</p> <p>9. גגונים ופרגולות:</p> <p>* במגרשים תותר בניית גגונים ופרגולות לכניסות עד 1.5 מ' מעבר לקו הבנין.</p> <p>* חמרי הפרגולה בהתאם לחמרי המבנה: ובנוסף לכך מתכת ועץ. גודל הפרגולה מקסימום 25 מ"ר. שטח הפרגולה אינו נכלל בשטח הבנין או השירות. לפרגולה לא יהיו קירות בנויים.</p> <p>* גובה הפרגולה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר של הבית.</p> <p>10. פתחים:</p> <p>מותר יהיה לסגור את הפתחים בתריסים:</p> <p>*תריסי עץ נפתחים על ציר צד אנכיים ומחוזרים על ידי תפרים.</p>

4.1

מגורים א'

<p>*תריסי גלילה מאלומיניום מגולוון או פלסטיק. *תריסי ברזל. לא יותרו תריסים פלסטיים הנגררים על הקיר החיצוני. מתקנים טכניים: כל המתקנים הטכניים השונים כגון ארונות חשמל ותקשורת, מתקני אשפה, כניסות לחניה וכו' ישולבו בגדר ויבנו רק מחומרים שתוינו לעיל ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ובהתאם לאישור ועדה מקומית. ניקוז: יותר נגר עילי ממגרש אחד דרך מגרש שכן המרווח הצדדי של המגרשים השכנים בלבד, מעבר לקווי הבניין ובאופן שלא יפגע במגרשים השכנים. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בגל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי. גמר גגות ומתקנים על גגות: גמר גגות גגות שטוחים שנצפים מדרכים ומבנים שכנים יבוצעו מחומרי גימור בעלי חזות אסתטית שלא יהוו מפגע ויזואלי נופי. מתקנים על הגגות כל המתקנים שיבנו על הגגות כמו קולטי שמש, דודים לחימום מים, מיכלי מים, מתקני מיזוג אוויר, פרגולות וכד' יהיו חלק מבקשה להיתר בניה וישתלבו בצורה אורגנית בתכנון גג הבניין. המתקנים יוסתרו, פרט לפני קולטי השמש, ע"י רישות כאמור, המהווים המשך אורגני של קירות הבניין. צינורות מי גשם, צינורות אוויר, ביוב ומים יוצנעו בקירות הבניין.</p>	<p><b>ב</b> <b>חניה</b> מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	<p><b>ג</b> <b>הוראות פיתוח</b> גדרות וקירות תמך: כל הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים יוצפו באבן טבעית. פני הקירות הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים יוצפו אבן מרובעת מסותת בעיבוד האמי, או באבן טבעית דוגמת "קיר דגם נוה שלום" בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ולפרטי פיתוח. גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים כולל הגדר הבנויה מעליהם לא יעלה על 1.20 מ', במקרה ויש הכרח לעבור גובה זה תבנה טרסת ביניים ברוחב 1.5 מ' ובגובה מקסימלי של 3 מ' מהחלק הנמוך. קירות תמך בצדי המגרשים יהיו בגובה מקסימלי של 1.50 מ' מצדו הנמוך של המגרש. ולא יעלו על 1.20 מ' מצידו הגבוה של המגרש. במידה ויש הכרח לעבור גובה זה תבנה טרסת ביניים ברוחב 1.5 מ' לכיוון פנים המגרש. גמר קירות תמך התוך המגרשים כמו קירות הפונים כלפי חוץ או בנית אבן יבשה. תותר בנית מסלעות בתחום המגרש בלבד, במרחק של לפחות 1.5 מ' מגבול המגרש, בהפרש גובה מקסימלי של 2 מ' ובשיפוע של 1:1 גודל מקסימלי של הסלעים יהיה 1 מ' x 0.8 מ' ובגובה של 4 מ'. צורת הנחת הסלעים תהיה בשכבות אופקיות. תותר הקמת גדרות מסבכת מתכת או עץ הגובה 1.10 מ' מעל קירות אבן.</p>
---	---	---



מגורים א'	4.1
<p>הפרטים לפי פרטי בניה או פיתוח מחייבים או לפי פרט שיאושר ע"י הודעה המקומית. בגדרות בין מגרשים שכנים תותר הקמת גדרות מרשת מתכת מגלוונת לפי הפרטים המחייבים.</p>	
<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* מפלס עליון של גג שטוח 6.5 מ'.</li> <li>* מפלס עליון של מעקרה גג שטוח 6.9 מ'. (במידה והחוק מחייב מעקה ייבנה מעקה ממתכת/עץ/או עמודי אבן)</li> <li>* גובה מסדים או מרפסות גן 1.0 מ'. (מעל פני הקרקע).</li> <li>* מפלס עליון של ארובת חימום 1.5 מ' (מעל קו עליון של הגג).</li> <li>* גובה המבנה יחושב מנקודת <math>+0.00</math>, לפי הגבהים בתכנית הבינוי המפורטת.</li> <li>* לא תותר סטייה של יותר מ- 0.50 מ' מהגובה המצוין בתכנית.</li> <li>* בכל מקרה לא תותר יותר מקומה אחת מעל מפלס הכביש בבניינים לכוון המדרון הנמוך מהכביש.</li> <li>* אין לבנות קומות עמודים מפולשות.</li> <li>* ניתן יהיה לבנות את הבתים במדורג ובתנאי שהדירוג לא יפחת מ- 3 מ' בכיוון האופקי ובתנאי שכל השלכה אופקית על המבנה לא יהיו בה יותר משתי קומות אחת על השניה והדירוג לכוון המדרון.</li> </ul>	ד



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
5				48				220	570	מגורים א'	מגורים א'
אחורי											
5											
צידי- שמאלי											
4											
צידי- ימני											
4											
מעל הכניסה הקובעת											
2		6.9 (1)	1								

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) מפלס עליון של גג שטוח 6.5 מ', מפלס עליון של מעקה גג שטוח 6.9 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.2****חניה**

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. - תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף התנועה במועצה.

**6.3****תשתיות**

בעלי זכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

**6.4****כתב שיפוי**

מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.

**6.5****היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

**7. ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

התכנית תבוצע בהינף אחד