

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0525428

בניני מגורים ברח' אבו מאדי, שכ' בית חנינה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים

2019-03-11

נ ת ק ב ל

מינהל התכנון-מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.3.19 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טענת אישור שר

מנכ"לית 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

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 1 לפי תכנית מס' 7465 המאושרת. התכנית חלה על חלק ממגרש 24ג', ולפי חלוקה מוסכמת בן הבעלים השונים בתוך החלקה. התכנית עינינה שינוי יעוד השטח למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח. בתכנית מוצע הקמת 2 בניי מגורים בני 8 קומות מעל 2 קומות של חניה ומחסנים תת קרקעיים. מוצע הפרשה של שצ"פ בשטח של כ 393 מ"ר המהווים 20% משטח התכנית. המגרש הוא ריק ממבנים. מגישי התכנית הם בעלי ענין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניני מגורים ברח' אבו מאדי, שכ' בית חנינה
		מספר התכנית	101-0525428
1.2	שטח התכנית		1.933 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	לייר
		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

221275 קואורדינאטה X

638450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, בית חנינה ממערב לשיכוני נוסייבה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אבו מאדי סמ 3	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		90, 96, 131, 140, 901

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
24ג	7465

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	כפיפות	תמא/ 15
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 62.	החלפה	62
12/12/2006	861	5604	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 7465 למעט הוראות חלוקה.	החלפה	7465
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022/ א

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				מחמד אבו גנאם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמד אבו גנאם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100		22/10/2018	מחמד אבו גנאם	16:10 06/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/05/2018	מחמד אבו גנאם	19:24 22/10/2018		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	ג'וואהר תאיה		דרכון אמריקאי	ירושלים	אבו מאדי) (1			02-6289970	
	פרטי	וואג'יהה תאיה		דרכון אמריקאי	ירושלים	אבו מאדי			02-6289970	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגישי התכנית הינם בעלי עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית...

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	מתמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	אל סהל	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מוודד	מוודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	אל קינדי	2	02-6567605	02-6567604	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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 2 בניני מגורים ברח' אבו מאדי, שכ' בית חנינה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים 1 מיוחד למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.
3. הגדלת מספר יח"ד ל 36 יח"ד.
4. הגדלת מס' הקומות ל 8 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים תת-קרקעיים.
5. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
6. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה והיתר איכלוס.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	מנה
מבנה להריסה	מגורים ד'	1	
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2	
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1	
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,933	100
סה"כ	1,933	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,538.98	79.62
שטח ציבורי פתוח	393.9	20.38
סה"כ	1,932.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת בניי מגורים בדומה למוצג בנספח הבינוי. 2. גובה הכניסה הקובעת יותאם למפלסי הרחוב הסופיים ולא יעלה על הפרש גובה של 1.2 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה. 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5. 4. קווי הבניה המרביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 5. המרחק בין הבניינים בתחום התכנית לא יקטן מ 8 מ'. מובהר כי נספח הבינוי הינו מנחה מלבד לעניין הגובה שהינו מחייב. 6. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי. 7. תותר הקמת מרפסת בהתאם לשטחים שנקבעו למרפסות בטבלה 5 ולפי התנאים להלן: א. תותר הקמת מרפסות בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר עבור כל יחיד. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת הרוחב של המרפסת תהיה גדולה ממידת העומק שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". ו. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. החניה תהיה תת-קרקעית במלואה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<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>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה והסדרת דרך גישה ראויה לשטח התכנית.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח עבור השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף שפ"ע בעניין עצים בוגרים בתחום התכנית.</p> <p>ח. יש לשקם מדרכה, כביש, מעבר ציבורי להולכי רגל וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות בניה לשביעת רצון של אגף שפ"ע.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה ומחלקת נגישות.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם רשות כבאות והצלה לרבות הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הכשת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי. 2. בבנינים שגובהם יותר מ 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכת מתזים. <p>יא. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק, ועמידה בכל תקנות הנגישות הקיימות בחוק.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. גינות ואיזורים למתקני משחק, ריהוט גינות וגינות למטרת נוי.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. 2. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר. 3. תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח. 4. על שטח זה חל סעיף ההפקעה להלן הפרק 6. 5. תכנון השטח הציבורי, הפיתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מגבלות. 6. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון.

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
		2	8	(1) 25.6	14			1544			227	1317	1539	1	1	מגורים	ד' מגורים
		2	8	(1) 25.6	22			2305			327	1978	1539	2	1	מגורים	ד' מגורים
(4)	(4)	2	8	(1) 25.6	23	36	(3) 45	424	(2) 6529	2320	554	3295	1539	2,1	1	>סך הכל<	ד' מגורים

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
140			1	1	מגורים	מגורים ד'
220			2	1	מגורים	מגורים ד'
(5) 360	(4)	(4)	2,1	1	<סך הכל>	מגורים ד'

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 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה תת קרקעית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג..
- (2) כולל 360 מ"ר עיקרי למרפסות..
- (3) התכסית התתקרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (4) לפי המסומן בתשריט..
- (5) השטח העיקרי למרפסות מהווה השטח המרבי למרפסות, בהתאם לתנאים שלהלן:

1. שטח מרפסות לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.

2. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <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>	
<p>6.2</p> <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
<p>6.3</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו 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).</p>	
<p>6.4</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>א.מספר הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב.קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ג.המרחק בין הבניינים בשטח התכנית לא יפחת מ 8 מטר. כל צמצום במרחק זה יחשב כסטיה ניכרת. ד.כל סטיה מההוראות לעניין "מרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בניוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת. ה.שלביות ביצוע עפ"י הוראות סעיף 7 מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<p>6.5</p> <p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>6.6</p> <p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
<p>6.7</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
<p>6.8</p> <p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>א.על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב.על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי</p>	

מגבלות בניה לגובה	6.8
המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	
היטל השבחה	6.9
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
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.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים-כל בנין נפרד.
2	תנאי לאיכלוס	1. גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. גמר פיתוח דרך הגישה לשביעת לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.