

125241

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

תכנית מס' 101-0714477

בניה למגורים ברח' בטן אל הווא, שכ' סילוואן.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

מינהל התכנון-מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

הועדה המחוקקת לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 12/5/20 בלשם \_\_\_\_\_ לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית יוקבעה טעונה אישור שר

מכ"לית מינהל התכנון  
 יו"ר הועדה המחוקקת

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שם התכנית: בניה למגורים ברח' בטן אל הווא, שכל סילוואן.  
תיאור התכנית: מגרש בגודל 515 מ"ר בשכ' סילוואן אזור בטן אל הווא, בשטח המיועד למגורים 6 מיוחד ושטח ציבורי פתוח לפי תכנית מס' 2783א המאושרת.  
מטרת התכנית היא שינוי יעוד השטח למגורים ביוֹרֶךְ לשם הקמת בנין בן 4 קומות ויצירת 8 יח"ד.  
המגרש הוא ריק ממבנים.  
מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים..

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

בניה למגורים ברח' בטן אל הווא, שכ' סילוואן.

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0714477

מספר התכנית

0.515 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222631 קואורדינאטה X

630601 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכ' סילוואן, רח' בטן אל הווא.

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	בטן אל הווא		

שכונה סילוואן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29987	לא מוסדר	חלק		102-103, 135

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
2783 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 2783 א'.	3458	1849	11/06/1987
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 מחליפה בתחומה את תכנית מס' 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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	1	11/02/2019	מחמד אבו גנאם	11:32 11/02/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	24/01/2019	מחמד אבו גנאם	18:59 24/01/2019		לא

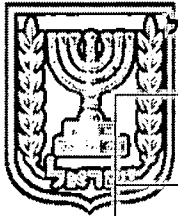
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



תוכן זמין  
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
	פרטי	מאזן אבו דיאב			ירושלים	בטן אל הווא (1)		02-6274686	02-6274686	
	פרטי	יוסף אבו ח'רוב			ירושלים	בטן אל הווא (2)		02-6274686	02-6274686	
	פרטי	מחמד אבו ח'רוב			ירושלים	בטן אל הווא		02-6274686	02-6274686	
	פרטי	סאמר אבו ח'רוב			ירושלים	בטן אל הווא		02-6274686	02-6274686	
	פרטי	סוהיב אבו ח'רוב			ירושלים	בטן אל הווא		02-6274686	02-6274686	
	פרטי	עיסא אבו ח'רוב			ירושלים	בטן אל הווא		02-6274686	02-6274686	
	פרטי	עמראן אבו ח'רוב			ירושלים	בטן אל הווא		02-6274686	02-6274686	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: אזור בטן אל הווא, שכל סילוואן, ירושלים.

(2) הערה: מגיש התכנית הינו בעל 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**

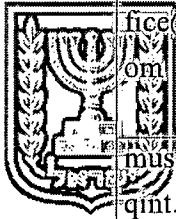


תוכן זמין  
מונה הדפסה 7

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	אל סהל	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	אל קינדי	2	02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 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

הקמת בנין חדש למגורים ברח' בטן אל הווא בשכונת סילואן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 6 מיוחד ומשטח ציבורי פתוח למגורים ב' ולדרך מוצעת.
2. קביעת מסי יח"ד ל 8.
3. קביעת מסי קומות ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
4. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית .
5. קביעת קווי בנין חדשים .
6. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין טיפול בעצים בוגרים.
9. קביעת הוראות הפקעה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6 מיוחד	468	90.87
שטח ציבורי פתוח	47	9.13
סה"כ	515	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	46.83	9.09
מגורים ב'	468.33	90.91
סה"כ	515.16	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת מבנה חדש עד 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.                  2. על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה שלא יעלה על 1.2 מטרים ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.                  3. קירות התמך שיוצעו כלפי מגרשים מצרניים יוצעו בדירוג, כך שלא יוקמו קירות תמך בגובה מעל 3 מטרים.                  4. מרפסות:                  א. שטח עיקרי למרפסות עבור יח"ד יהיה בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.                  ב. שטח המרפסות עבור כל יח"ד לא יעלה על 10 מטרים.                  ג. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.                  ד. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.                  ה. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.                  ו. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.                  ז. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים                  אלו                  לשם כך.                  ח. כל סטייה מהוראות סעיפים א-ז לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.                  5. חניה:                  א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.                  ב. כל מקומות החניה יהיו בקומת החניה התת-קרקעית.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.                  2. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p>

<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.2</b>
3. על שטח זה תחול הוראת הפקעה.	

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	
	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
(5)	(5)	(5)	1	4	12.24 (4)	17	8	45 (3)	251 (2)	1176 (1)	398	123	575	468	1	2	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
אחריה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנייה לשטח הע	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (5)				
80		1	2	מגורים	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח עיקרי למרפסות כמפורט בעמודה בסוף הטבלה..

(2) כולל מרפסות.

(3) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%..

(4) מעל גובה זה תותר תוספת מעקה בגובה תקני ויציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי..

(5) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	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.
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג. 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.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ייוותרו 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).
<b>6.4</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	1. מסי הקומות המירבי 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.
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	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.
<b>6.6</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	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 (למעט מתקנים סלולוריים), 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. ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי

<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מידות תקניות ובתיאום עם אגף תושי"ה.</p>	
<p><b>6.8 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>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 לכלל דין.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>		
<p><b>התנייה</b></p>	<p><b>מספר שלב</b></p>	<p><b>תאור שלב</b></p>
<p>הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים</p>	<p>1</p>	<p>בניה</p>
<p>נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בתיאום עם אגף שפי"ע.</p>	<p>2</p>	<p>טופס אכלוס</p>

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.