

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0722504

הריסת בינוי והקמת בנייני מגורים ברח' בטן אל הווא



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
30/03/2020

לאשר את התוכנית
26/05/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
16/06/2019

להפקיד את התכנית
02/01/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש נשוא תכנית זו הוא שטח "המיועד לאזור מגורים לשימור ושיקום מיוחד" לפי תכנית א2783 המאושרת. התכנית מציעה שינוי יעוד השטח למגורים ב' להקמת 2 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית, תוך הגדלת מס' הקומות ושטחי הבניה המרביים. על שטח התכנית קיימים 2 בניינים, הצפוני מיועד להריסה והדרומי בן 2 קומות המיועד להכשרה. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בינוי והקמת בנייני מגורים ברח' בטן אל הווא

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0722504

מספר התכנית

0.997 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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
קואורדינאטה X	222639
קואורדינאטה Y	630523

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרחית שכי' סילוואן, אזור 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
29986	לא מוסדר	חלק		53-55
29987	לא מוסדר	חלק		103-104, 106

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 15



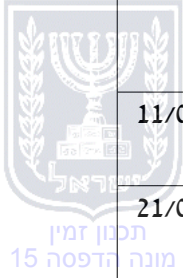
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/1987	1849	3458	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 2783 א.	החלפה	2783 / א
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 62.	החלפה	62
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 57 16/12/2019	מחמד אבו גנאם	16/12/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		19: 39 08/09/2019	אשרף מסארווה	24/08/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		18: 53 16/12/2019	מחמד אבו גנאם	16/12/2019	1	1: 250	רקע	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
	פרטי	קאסם אבו דיאב			ירושלים	בטן אל הווא (1)			02-6274686	qabudiab@ yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) 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

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
אדריכל	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
מהנדס	יועץ תחבורה	אשרף מסארווה	107688		ירושלים	אל משהאד	1			m.r.hamade @hotmail.co m

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הריסת בינוי והקמת בנייני מגורים בשכ' סילוואן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לשימור ושיקום מיוחד למגורים ב'.

2. קביעת הוראות לתוספת 2 קומות מעל בניין קיים והקמת בנין חדש בן 4 קומות מעל קומה תת קרקעית של מחסנים וחניה.

3. קביעת מסי יח"ד ל 10 יח"ד (8 יח"ד בבניין החדש ו 2 יח"ד בבניין הקיים).

4. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית .

5. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

6. קביעת קווי בנין חדשים .

7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

8. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

10. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
שביל	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	2, 1
מבנה להריסה	שביל	3
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים לשימור ושיקום מיוחד	979	98.20
מעבר ציבורי להולכי רגל	18	1.81
סה"כ	997	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	963.47	96.66
שביל	33.31	3.34
סה"כ	996.78	100



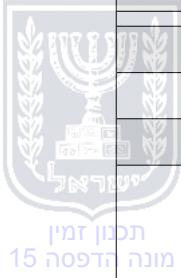
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. במגרש 1 תותר הקמת מבנה בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.</p> <p>במגרש 2 תותר הוספת 2 קומות על מבנה קיים.</p> <p>2. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים יהיו בגובה שלא יעלה על 1.2 מטרים ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p> <p>3. קירות התמך שיוצעו כלפי מגרשים מצרניים יוצעו בדירוג כך שלא יהיו קירות תמך בגובה העולה על 3 מטרים.</p> <p>חניה:</p> <p>החניה עבור שתי המגרשים תהא במגרש 1 ותהא תת קרקעית במלואה ומספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ג	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. השטח המסומן בתשריט כשביל הוא מעבר להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>2. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. על שטח זה יחול סעיף 6.3 (הפקעה לצורכי ציבור) להלן.</p>



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
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	1	4	12.48 (2)	10.5	8	(1) 45	189	1368	465		126	777	723	1	1	מגורים	ב' מגורים
(3)		4	12.2 (4)	8	2	(1) 45	140	360			68	292	256	2	2	מגורים	ב' מגורים



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					קדמי	אחורי
(3)	1	1	מגורים	מגורים ב'		
(3)	2	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 ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) בתא שטח זה גובה אבסולוטי הוא 699.03 מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג.
- (3) לפי המסומן בתשריט.
- (4) בתא שטח זה גובה אבסולוטי הוא 694.24 מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<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>
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>א.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. 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>
6.3	הפקעות ו/או רישום	<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 לכל דין.</p>
6.4	ניהול מי נגר	<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>
6.5	שמירה על עצים בוגרים	<p>א.כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב.העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
6.6	סטיה ניכרת	<p>א.מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב.קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
6.7	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל-1970.</p>
6.8	קולטי שמש על הגג	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
6.9	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2.הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3.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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנה בתא שטח מס' 1.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, בתיאום עם אגף תושי"ה.</p>	

6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
הבינוי והגדרות המסומנות בתשריט להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה	

6.11 היטל השבחה	6.11
<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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	בניה	לא תותר בניה בשלבים (כל בנין נפרד)	
2	טופס אכלוס	נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בתיאום עם אגף שפ"ע.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15