

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1115765

הריסת בינוי קיים לשם הקמת בניין חדש בשכונת א-סוואנה



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 :

20/03/2023

להפקיד את התכנית

24/07/2023

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 נמצאת ברח' אל עולמא בשכונת א-סוואנה, ירושלים. במקום חלה תכנית מס' 3092 ביעוד קרקע אזור מלונאות נופש ומגורים. במגרש קיים בניין בן 2 קומות, 2 יח"ד שנבנה לפני שנת 1976.

מוצע

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות, 8 יח"ד. הגדלת אחוזי בניה ל 180% שינוי יעוד הקרקע מאזור מלונאות נופש ומגורים, למגורים ב'. בעלי הקרקע הינם מגישי התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הריסת בינוי קיים לשם הקמת בניין חדש בשכונת א-סוואנה

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

101-1115765 מספר התכנית

0.785 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית **1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

223155 קואורדינאטה X

632594 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רח' אל עולמא, א-סוואנה**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
	1	אל-עולמא	ירושלים

שכונה א-סוואנה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר חלקות	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 903-904	4	חלק	לא מוסדר	30522
1		חלק	מוסדר	31379

**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

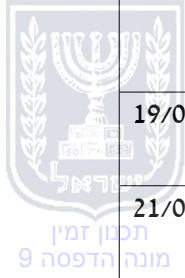
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/08/1990		3707	3792	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 3092	החלפה	3092
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית הוראות תכנית ב.5166. ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה בניין, מס' קומות והריסות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד	09: 14 11/07/2023	איהאב זין	11/07/2023	1	1: 100	רקע	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	09: 20 11/07/2023	בנאן גריב מוסא	11/07/2023	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	גימאל מוראד (1)			ירושלים		1			sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	עומר מוראד (1)			ירושלים		1			sondos_199 2soso@hotmail.com
	פרטי	סרי מראד (1)			ירושלים		1			sondos_199 2soso@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ואדי אלגוז.

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלו ת.וה.בניין ומורשה לנגישות מתו"ס	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	אל אצמאעי	2	02-5021270		Aldar.art@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלו ת.וה. בניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(2)		02-5021270	02-5021270	aldar.art@gmail.com

(1) כתובת : בית חנינא.

(2) כתובת : אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 בניין חדש בן 4 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור אזור מלונאות נופש ומגורים למגורים ב'.
2. שינוי יעוד משמורת טבע לדרך חדשה.
3. קביעת קווי בניין חדשים למגרש.
4. קביעת הוראות בינוי לבניין חדש.
5. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.
9. קביעת מס' קומות המירבי .
10. קביעת מספר יח"ד מירבי.
11. קביעת שטחי בניה מירביים.
12. קביעת סיווג עצים לשימור/העתקה/ עקירה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

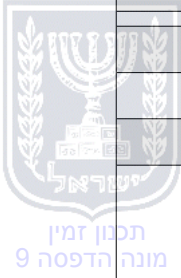
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלונאות נופש ומגורים	612.85	78.08
דרך מאושרת	57.86	7.37
שמורת טבע	114.15	14.54
<b>סה"כ</b>	<b>784.86</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	57.86	7.37
דרך מוצעת	114.15	14.54
מגורים ב'	612.85	78.09
<b>סה"כ</b>	<b>784.85</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הגדר כלפי הרחוב והמגרשים הסמוכים לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלסי הקק"ט.</p> <p>2. גובה קירות תמך כלפי המגרשים הגובלים לא יעלה על 3 מ' במידה ונגרש חריגה מגובה זה, תתוכנן נסיגה לשם שתילת צמחייה.</p> <p>3. מפלס הכניסה למגורים יהיה ברציף ככל הניתן למפלס פני הרחוב.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p> <p>2. תנאי בהליך הרישוי הוא הגשת תכנית חניה מפורטת.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הבניה המסומנת בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצבע צהוב הינה מיועדת להריסה, הבניה תיהרס כתנאי לתחילת ביצוע הבניה בפועל.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. גובה הבנייה המירבי כמצויין בטבל 5 ונספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירת מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p>
ז	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית ובחזיתות הפונות לרחוב.</p>
ח	<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>





4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. בשלב היתר בניה יהיה תאום עם מחלקות אגף שפ"ע (אחזקה, גננות, מאור ובטיחות).</p> <p>4. תנאי בהליך הרישוי הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי בהליך הרישוי קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מעבר תשתית</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.</p> <p>2. תוואי הדרך, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>
4.3	<b>דרך מוצעת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מעבר תשתית</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך מוצעת.</p> <p>2. תוואי הדרך, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	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)	3	4	(2) 12.84	8	(1) 45	419.84	2573	1470	179	924	612.85	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מנה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים	1	80

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

### הוראות טבלה 5:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80% משטח התכנית.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג.
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי לתעודת גמר	נטיעת עצים בוגרים בפועל.

**7.2 מימוש התכנית**

זמו משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9