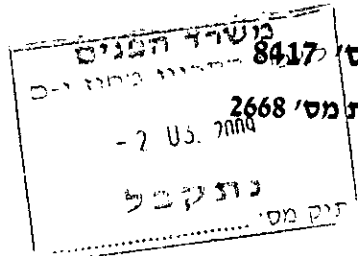


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת



1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 8417 שינוי לתכנית מספר 2668
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 0.656 דונם
- ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים שכונה: סילוואן דרך בית לחם הישנה
 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 223/150 לבין 223/225
 רוחב: בין 630/800 לבין 630/850
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

- 1. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - 2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
 - 3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100
- בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע. פיתוח שטח התכנית כולל גינות, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.
 התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בניון, שהינם מחייבים.

ב. יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

ג. מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

א. דברי הסבר

ב. תמונות

3. מטרות התכנית:

א. מהות התכנית : הכשרת בניה בקומת קרקע לשם יצירת קומת חניה, הכשרת בניה בקומה א לשם יצירת יח"ד אחת, הכשרת הרחובות בקומה ב+ג והכשרת קומה עליונה לשם יצירת 1 יח"ד.

ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד ו ממגורים 5 מיוחד לדרך חדשה.

ג. קביעת הבנין הבא בשטח :

1. הכשרת בניה בקומת קרקע לשם יצירת קומת חניה .

2. הכשרת בניה בקומה א לשם יצירת יח"ד אחת+חדר הסקה.

3. הכשרת הרחבות דיור בקומה ב+ג.

4. הכשרת בניה בקומה ד לשם יצירת יח"ד אחת.

הכל לשם תוספת 3 יח"ד חדשות הרחבות יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי .

ד. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.

ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל999.5מ"ר, מתוכם 820.0 מ"ר שטחים עיקריים ו- 179.5מ"ר שטחי שרות.

ו. הגדלת מספר יח"ד מ 3 יחידות ל 6 יח"ד.

ז. הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 4 מעל קומת חניה .

ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

י. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

יא. קביעת הוראות בגין מדרגות וגדרות להריסה.

יב. קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2668 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 8417 ז.

5 יעודי קרקע.

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

ס"ה"כ (מ"ד)	מס' קומות		שטחי שרות**		שטחי בניה עקריים			שטחי בניה (אחוז)	תכנית מרבית משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש					
	מנוע	מנוע	סה"כ	מנוע	מנוע	סה"כ	מוצע							מאושר בתכנית				
999.50	622.66	376.48	5	3	2	179.5	130.66	48.84	820.0	492.0	328.0	328.0	0.00	41.16	6	0.656	---	מגורים מיוחד
999.50	622.66	376.84	5	3	2	179.5	130.66	48.84	820.0	492.0	328.0	328.0	0.00					

* הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבם בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

5. אזור מגורים מיוחד.

5.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלת על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מספר 2668 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

ב. יותרו הבנויים הבאים בשטח:

1. הכשרת בקומת קרקע לשם הכשרת הבניה ליצירת קומת חניה.

2. הכשרת שטח בקומת א לשם הכשרת הבניה ליצירת יח"ד אחת+חדר הסקה.

3. הרחבות בניה בקומות ב+ג.

4. הכשרת בניה בקומה ד ליצירת יח"ד אחת.

הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר ובהתאם לק"ם בשטח.

ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

ד. מספר יח"ד המרבי בבניין יהיה 6 יח"ד ותירשם על כב העיר אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיתול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאייננה מסותת אסורה.

2. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

3. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ו. סטיה ניכרת:

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

מס' הקומות המירביים יהא 4 קומות וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 .

8.גדרות ומדרגות להריסה:

הגדרות ומדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ים) להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

9.עצים להעתקה או לשימור :

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

10.תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח בתכנית . תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון

11 . אנטנות טלוויזיה ורדון:

הבניין תבוצע אנטנה מרכזית בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת.

12.קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהון חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

13. חניה :

א. החניה תהיה מקורה, הכל כמצויין בנספח מס' 1 .

ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

14. תנאים למתן היתר בניה :

בנוסף על האמור בסעיפים ה.3. (שלבי ביצוע), ו.5 (סטייה ניכרת), 13 (חניה), שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם :

14.1. תנאים למתן היתר בניה/ חפירה ראשון בשטח הם :

א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח שבתחום התכנית לרבות הסדרת החניה הנדרשת בשטח מכביש מס' 40, והסדרת מדרכה בגבולות המגרש. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.

15. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תוקף התכנית:

תקפה של תכנית זו למשך 5 שנים מיום אישורה.
במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

חתימות:

פרטים:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אבו ערפה	רביחה חאמד	080199052	סילואן	02-6568931

נת

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אבו ערפה	רביחה חאמד	080199052	סילואן	02-6568931

נת

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
אבו גנאם	מחמד	80441975	ירושלים	02-6274686	abughanamoffice@yahoo.com	74623

אבו גנאם מחמד

25.02.09

תאריך:

משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 847
 התוכנית תמחוקה החליטה לאשר את התוכנית
 ביום 20.08.08
 מיטחל תכנון
 יו"ר חועדה