

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12228

תוספת בניה בשכונת סילוואן.

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="215 1422 774 1713" style="border: 2px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; text-align: center;"> <p>מט"ד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12228</u> הועדה המהווית החלטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1/12</u> ביום <u>12.1.12</u> מינהל תכנון יו"ר הו"מ</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית 12228

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
 בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים לשימור ושיקום לפי תכנית א2783 המאושרת. על החלקה קיימים 2 בנינים, בנין מס' 1 קיים, ובנין מס' 2 קיים עם תוספת ללא היתר.

התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים לשימור ושיקום ל מגורים ב', תוך הריסת חלק מהבנין מס' 2 ותוספת קומה עיליונה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
 על השטח קיימים 2 בנינים (בנין מס' 1, ובנין מס' 2). קיים הליך משפטי נגד בנין מס' 2.

מעמדו של מגיש התכנית
 מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית

תוספת בניה בשכונת סילואן.

12228

מספר התוכנית

442 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

• מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

10.02.12 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה y 631/175
קואורדינטה x 222/650

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים.

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב סילוואן.
שכונה סילוואן.
רחוב סילוואן.
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29990	שומה	חלק מהגוש		45-46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א2783	• שינוי	-----	3458	11/06/1987
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר העירונית 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166, הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ב/5166
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א, הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אבו גנאם מחמד	10.02.12	1	ל"ר	1/100	• מחייב • חלקית*	נספח בינוי
	ו. מחוזית	אבו גנאם מחמד	10.02.12	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אבו גנאם מחמד	10.02.12	1	ל"ר	1/250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים.

מחייב לענין: גובה בינוי, מס', קומות, מס', יח"ד שטחי בניה וקווי בנין.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	דוא"ל / חקתני	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	
לי"ר	080786304	לי"ר			סילוון ירושלים																	

1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	
לי"ר		לי"ר																			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	
לי"ר		לי"ר	080786304		סילוון ירושלים																

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	
אבו גנאם מתמר	080441975	74623			ת.ד. 38164 ירושלים	6274686	0505-265973		abughanamoto@yaho.com												
אבו רוב זואר	033238537	1168			בית חנינה ירושלים	02-6567605			musa3@bezeqint.net												

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית. הועדה המחוזית.	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת בניה בשכונת סילוואן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים לשימור ושיקום למגורים ב'.
2. קביעת שטחי בניה המרביים לבנין מס' 1 ל 112.0 מ"ר, וקביעתם לבנין מס' 2 ל 396.86 מ"ר מתוכם 270.1 מ"ר שטחים עיקריים ו 126.76 מ"ר שטחי שירות.
- סה"כ שחים מרביים ל בנין מס' 1+2 הוא 508.86 מ"ר מתוכם 382.10.4 שטחים עיקריים ו 126.76 מ"ר שטחי שירות.
3. הגדלת מס יח"ד (בבנין מס' 2) מ 1 יח"ד ל 3 יח"ד.
- סה"כ יח"ד בבנין מס' 1+2 הוא 5 יח"ד.
4. הגדלת מס' הקומות המירבי ל 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים (בבנין מס' 2)
5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
6. קביעת הוראות בגין מבנה, מדרגות, וגדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.442 ד.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי מגורים
	מפורט	מתארי				
מאושר לפי תכנית מס' 2783א(בנינים קיימים לפני אישור הת.ב.ע.	382.10		194.5+	187.60	מ"ר	
		5	+ 3	2	מס' יח"ד	

עמוד 8 מתוך 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	הריסה
מגורים ב'	1		
דרך כפרית	2		2

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות

א. עיצוב אדרכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
 ב. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
 1. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 5.
 מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אוהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 2. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
 ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

5. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

6. תיאום שפת התכנון וחזיתות המבנה עם מהנדס עיר.

7. אישור רשות העתיקות לבינוי המוצע.

8. לא תותר פתיחת פתחים אל תוך החלקות הגובלות בקו בנין 0.
 עמוד 9 מתוך 14

ג. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

ד. פסולת בנין:

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ה. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ג. מבנה / מדרגות וגדרות להריסה:

המבנה / מדרגות ו גדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

4.2 דרכים:

- א. דרך: כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ואדום לסירוגין הוא דרך כפרית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד
			מטרי	מטרי		מתחת לקניסה	מעל לקניסה					מתחת לקניסה	מעל לקניסה		
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	1	3	1	1	15.21	5	127	508.86	78.30	46.46	400	1	
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	1	3	1	1	15.21	5	127	508.86	78.30	46.46	400	1	

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

- 6.1.1 הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.
 6.1.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

6.2. רישום התכנית

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ובינוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת החלוקה שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ

6.3. עצים בוגרים לנטיעה:

העצים המסומנים בנספח הבינוי הם עצים בוגרים לנטיעה. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים לעניין סוג העץ ומקומו הסופי.

6.4. חלחול מי נגר:

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).

6.5. חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וראו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.6. הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.7. סטייה ניכרת

עמוד 12 מתוך 14

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. 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.
- ג. קו 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.
- ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
- ה. מס' הקומות ושטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	ג'אדאלו		080786304	רג'בי מוראד	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
	ג'אדאלו		080786304	רג'בי מוראד	בעלי עניין בקרקע
10.02.12	אבו גנאם מחמד אדריכל ר מ 74623		080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית