

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 4763 א'

שם תוכנית: הרחבת שטחי בינוי בבניין מגורים ומסחר בשכונת - סילוואן, ירושלים

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--

**דברי הסבר לתוכנית****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

הפרויקט נבנה ואושר על ידי הפיכת שטח פתוח פרטי למסחרי, בהסתמך על העובדה שהאזור נועד לתיירות ועל כן המסעדה אמורה לשרת מטרה זו. עפ"י החוק אושרה יחידת מגורים מעל המסעדה עבור הבעלים. אושר גם שטח שרות במרתף. במהלך בנית הפרויקט, עפ"י הנחיית רשות העתיקות, נחפר בור עמוק מאוד על מנת להגיע לסלע. לכשלא צלח הדבר, המבנה נאלץ להבנות על גבי רפסודה ולא על יסודות רגילים. כתוצאה מכך נוצר חלל מתחת לבניין ומכיון שמכל מקום נדרשו, על ידי משרד הבריאות, שטחים הרבה יותר גדולים כשרות למסעדה, נוצל כל השטח בהתאם ובגובה 2.50 מ'. חלק משטח המרתף נשאר כשטח שרות עבור יחידת המגורים עפ"י מה שאושר בתכנית המקורית. תכנית זו באה להכשיר עובדות אלה.

**2. רקע תכנוני לתכנית**

- א- בתחום המגרש קיים מבנה מאושר בהיתר ובו מסעדה ויחידת מגורים אחת מעל המסעדה. ישנם גם שטחי שירות מצומצמים עבור המסעדה בקומת מרתף.
- ב- התכנית מבקשת להרחיב את יחידת הדיור הקיימת ע"י הוספת קומה חלקית במפלס +6.24, להפוך חלק מקומת המרתף לשטח עיקרי, כולל הכשרת השטחים שלא נכללו בהיתר במפלס -2.83.
- ג. התב"ע המאושרת היא 4763, שהיא שינוי מקומי לתכנית המתאר עמ/9. ישנו היתר מאושר 97/146. בזמן אישור ההיתר, העירייה (המחלקה להסדרי תנועה) דרשה ואישרה להסדיר 3 מקומות חנייה לבאי המסעדה ובעלי יחידת הדיור בחזית השטח הפתוח, הנמצא מצפון למגרש ומחוץ לגבול התכנית. עקב כך נוצר מצב בו מגרש מס' 2 (כמצויין בתשריט) נחסם מן הרחוב ונותר ללא גישה.
- ד. ישנן עבירות בניה אשר מיועדות להכשרה במסגרת התכנית.
- ה. סמוך לתחום המגרש קיימת תכנית של העירייה לפיתוח הדרך והסדרת חניון ציבורי.

**3. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע**

אדריכל תב"ע זו ומגיש הבקשה להיתר הבנייה הוא אדריכל זאב ברן, אשר תכנן גם את השלבים הקודמים בבניין.

הבעלים, מר אברהים עבאסי, הוא בעל הקרקע והמבנה שנבנה ומבקש השנויים בתכנון

4. אחר  
ל"ר

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת שטחי בינוי בבניין מגורים ומסחר  
בשכונת סילוואן, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
(מספר התוכנית)**

יפורסם  
ברשומות

4763'א

מספר התוכנית

0.145 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

19/02/2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לייר

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 התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

631050 קואורדינטה X  
222525 קואורדינטה Y

ירושלים, כפר השילוח סילוואן.

**1.5.2 תיאור מקום**

ירושלים רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

חלק מתחום הרשות. התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

יישוב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

סילוואן

שכונה

לי"ר

רחוב

לי"ר

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29990	לא מוסדר	• חלק מהגוש	-	221

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 —	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט לועזי: 16.7.59
4763 —	כפיפות/ש ינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4763 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4763 ממשיכות לחול.	י.פ. 4355	ז' כסלו התשנ"ו לועזי: 30.11.1995
5022 —	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 4847	כ"ג שבט התשס' לועזי: 30.01.00
ב/5166 —	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולה על תכנית זו.	י.פ. 6052	ו' שבט התש"ע לועזי: 21.01.2010

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	זאב ברן	19/02/12	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	זאב ברן	19/02/12	1	ל"ר	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	זאב ברן	19/02/12	1	ל"ר	ל"ר	* מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח

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

\*הנספח מחייב לעניין : גובה הבינוי, מסי יח"ד, קווי בניין, שטח בניה, מסי קומות.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	-	-	02-5665845	כפר השילוח, סילוואן, ירושלים	תאגיד	רשות מקומית	080282395	080282395	אברהם עבאסי	

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כעלים
-	-	-	02-5665845	כפר השילוח, סילוואן, ירושלים	תאגיד	רשות מקומית	080282395	080282395	אברהם עבאסי	לי"ר

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזריכל
zefbaran@netvision.net.il	02-5665790	054-6673771	02-5665845	סוקולוב 17 בניסה 5, ירושלים	תאגיד	רשות מקומית	00007702	זאב ברן	אזריכל	אזריכל
			02-6276585	סאכה אדין, ירושלים			1180	עומרי האני	מהנדס ומודד	מורד

**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 המקומית לתכנון ובניה בירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתקום לצורך זה

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**

הרחבת שטחי בינוי בבניין מגורים ומסחר בשכונת סילוואן, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.1.1 שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ומסחר.
- 2.1.2 קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית מעל בניין קיים לשם הרחבת יחידת הדיור שמתחתיה.
- 2.1.3 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף עבור יח"ד שמעל המסעדה.
- ושמירת השטח שאושר בהיתר כשטח שירות למסעדה בגובה 2.20 מ'. ובחלק המוצע בגובה 2.40 מ'.
- 2.1.4 הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל- 261.00 מ"ר מהם כ- 225.85 מ"ר שטחים עיקריים ו- 35.4 מ"ר שטחי שירות.
- 2.1.5 הגדלת מס' קומות מ- 2 קומות מעל קומת מרתף ל- 3 קומות מעל קומת מרתף. הקומה האחרונה הינה קומה חלקית.
- 2.1.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.1.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה, כאמור.
- 2.1.8 קביעת הוראות עצים בוגרים לשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.145
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר עפ"י היתר בניה מס' 97/0146.0	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	225.85		+85.85	140	מ"ר	מגורים
	1		-	1	מס' יח"ד	



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		עץ לשימור
מגורים ומסחר	1	1

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 ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	מסעדה ומגורים.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.
ב.	מס' קומות מירבי לבניין יהא 3 קומות מעל קומת המרתף.
ג.	תנאים למתן היתר בניה בשטח: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי וכן החזיתות של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</li> <li>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:                             <p>התכנון יכלול העמדת הבניין, מפלסי בניין 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 הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> </li> <li>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</li> <li>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 סלולאריים), 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.</li> </ol>

	ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 5. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 1 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ד.	<u>גריסת פסולת ופינוייה:</u> באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
ה.	<u>עתיקות:</u> ע"פ 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.
ו.	<u>חנייה:</u> החנייה תהיה לפי המסומן בנספח הבינוי.
ז.	<u>סטייה ניכרת:</u> 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. שיפועי הגגות כפי שהם מסומנים בנספח הבינוי הם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ח.	<u>תמ"א 38 - חיזוק מבנים</u> היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה). (2) על בקשה להיתר כאמור, יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני 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).

	<p>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.</p>
ט.	<p><b>החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:</b>  במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.  לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי היתהוה ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מי נגר יועברו אל השצ"פ.</li> <li>2. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.</li> <li>3. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חזיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</li> <li>4. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</li> <li>5. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</li> </ol>
י.	<p><b>שימור על עצים בוגרים :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</li> <li>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</li> <li>ג. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על <u>3</u> מ' מהיקף גזעי העצים.</li> <li>ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</li> <li>ה. ינטעו עצים בוגרים בגבולות המגרש, על פי המסומן בנספח הבנוי ובתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים ועם מתן היתר.</li> </ol>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

אחוזי	מספר יח"ד	צפיפות (ח"ד/דונם נטו)	תבנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעד מנורים א' ומסחר	
					מספר קומות	מספר קומות	קווי בנין - ציד - ציד	קווי בנין - ציד - ציד		
180	1	3	53.9	9.44+2.74* (במסגרת גובה 1.0 מטר)	1	3	מרחק לבנייה הקובעת	מרחק לבנייה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח
261.00	180	35.4	43.2	-	182.65	145	1	1	1	1
שטחי בניה	שטח יח"ד	צפיפות (ח"ד/דונם נטו)	תבנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות	קווי בנין - ציד - ציד	קווי בנין - ציד - ציד	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח
261.00	1	3	53.9	9.44+2.74* (במסגרת גובה 1.0 מטר)	1	3	מרחק לבנייה הקובעת	מרחק לבנייה הקובעת	145	1

תערוך לטבלה:  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בהחאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנון גובה הבניה המירבי, מעבר לגובה זה יותר מעקף תיקוני בלבד).

19/02/2012

עמוד 12 מתוך 14

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19/02/2012	עבאסי אברהם		080282395	עבאסי אברהם	מגיש התוכנית
19/02/2012	עבאסי אברהם		080282395	עבאסי אברהם	בעלי עניין בקרע
19/02/2012			007126626	זאב ברן, אדריכל	עורך התכנית

זאב ברן- אדריכל  
 סוקרטי 10  
 92144 תל אביב-יפו  
 טל. 02-5665845, פקס. 02-5665790  
 Email: zevbar.an@netvision.net.il