

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית
תוכנית מס' 13779	07.07.09
שם תוכנית: הריסת בנייה קיימת והגדלת זכויות בנייה סילואן-ירושלים	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>12.6.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>מאיר גולן</u> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

נתוני התכנית :

תכנית מס' 13779 שם תכנית : הריסת בנייה קיימת והגדלת זכויות בנייה.
סילואן - ירושלים.

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים סילואן שגודלו כ- 0.715 דונם (גוש 29990, חלקה 27), על פי תב"ע 2783 א' החלקה מיועדת לאזור מגורים 6.

התכנית מציעה :

1. הריסת המבנים הקיימים
2. הקמת מבנה למגורים חדש
3. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב לשם הגדלת אחוזי הבניה ל 160.0%.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית **שם התוכנית:** **הריסת בנייה קיימת והגדלת זכויות בנייה.**

מספר התוכנית 13779

1.2 שטח התוכנית 0.715 דונם

1.3 מהדורות **שלב** • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 10/07/2012

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית **סוג התוכנית** • תוכנית מתאר מקומית

• **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית**
 • כן
 • ועדה מחוזית ל"ר

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223000
קואורדינטה Y 631000

1.5.2 תיאור מקום שכונת - סילוואן

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים שכונה סילוואן רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29990	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א'2783	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2783 א'	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2783 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2783 א'. ממשיכות לחול.	י.פ. 4154	שנה לועזית 28.10.1993
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	10/07/2011	1	ל"ר	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	10/07/2011	ל"ר	14	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אד' באסם עליאן	10/07/2011	1	ל"ר	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים לפי עצמם תגבילה ההוראות על התשריטים.

* הנספח מחייב לגבי גובה בנייה, קווי בניין, שטחי בנייה, ומס' יחיד.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
29990/27			0522 492510		סילוואן-ירושלים				023437593	טרא תאופיק	

1.8.2 יזם במועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל עניין בקרקע
		0522 492510		סילוואן-ירושלים			023437593	טרא תאופיק		• בעל עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
bma@netvision.net.il	077 2031290	0522 632981	077 2031290	ת.ד 38738 רח' נאני 6 ירושלים			74547	056254667	באסם עליאן	אדריכל	• עורך ראשי
e_loai@hotmail.com		0505 512458		צור באחר ירושלים			1174	035956036	לואי בשר	אנז'	• מודד

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
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**

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - 2.2.2 מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור למגורים ב'. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים.
 - 2.2.3 קביעת שטחי בניה מרביים ל: 843.57 מ"ר מתוכם 663.87 מ"ר שטח עיקרי ו- 179.70 מ"ר שטחי שירות.
 - 2.2.4 קביעת קווי בנין מרביים .
 - 2.2.5 קביעת גובה מבנה ל-3 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת, קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 - 2.2.6 קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
 - 2.2.7 קביעת הוראות בינוי.
 - 2.2.8 קביעת מספר יחידות דיור ל-7.
 - 2.2.9 קביעת הוראות לטיפול בעצים להעתקה, חיזוק מבנים, נגר עילי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.715
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ תכנית	663.87		503.87+	160.0	מ"ר	מגורים
2783א'	7		6+	1	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
מבנים להריסה	עצים להעקתה	1	מגורים ב	1	מגורים ב
		1			

3.2 טבלת שטחים

מעב מוצע			מעב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100	715.0	מגורים ב	100	715.0	מגורים ב
100	715.0	סה"כ	100	715.0	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה <u>7</u> יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג.	<p>1. תנאים להיתר בניה:</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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 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>2. עיצוב אדריכלי (בתחום ירושלים בלבד):</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. רשות העתיקות:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה תיאום ואישור רשות העתיקות.</p> <p>שטח התוכנית הינו אתר עתיקות מוכרז ויחול עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימנו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר על העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להיתר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ד.	<p>פסולת בנין:</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>

ה.	<p>מבנה / גדר / מדרגות להריסה:</p> <p>מבנה / גדר / מדרגות 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 .</p>
ו.	<p>חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת אשר תכלול גם את גשר הכניסה לחניון . 3. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה . 4. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית .</p>
ז.	<p>היטל השבחה:</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ח.	<p>קולטי שמש על הגג:</p> <p>א. בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ט.	<p>מתקני תקשורת:</p> <p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
י.	<p>הוראות בנושא חשמל:</p> <p>. תנאי למתן היתר בניה יהיה – 1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.</p>
יא.	<p>שמירה על עצים בוגרים - עצים להעתקה:</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר .</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			אחוזי בנייה כוללים (%)	מספר יח"ד	אפיונות (יח"ד/לדונם נטו)	תכסיות (%)		גובה מגבה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שירות				עיקרי	שירות		עיקרי	מרתף	מעל לכניסה הקובעת	צידני- צידני- שפאלי	צידני- נמוך
מגורים ב	1	715.0	469.25	194.62	34.81	120.0	7	6.43	32.0	כפי שמפורט בתשריט תוכנית	3	1				

הערות לסבלה:

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

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

10/07/2011

תבנית תוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1. חלחול מי נגר**

ייוותרו לפחות 25% 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).

6.2. סטייה ניכרת

- א. 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.
- ב. 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.
- ג. קוי הבנין המפורטים בתשריטת התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. שטחי בנייה מירביים הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ה. מס' קומות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהיקף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו חמש שנים מיום אשורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: טהא תאופיק	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: ו.מחוזית	

תאריך:	חתימה:	שם: באסם עליאן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מ.ר. 74547	תאגיד: ו.מחוזית	

תאריך:	חתימה:	שם: טהא תאופיק	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: ו.מחוזית	