

דברי הסבר לתוכניתתאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם לצד רחוב העולה בתלילות אל רכס הר הזיתים, בכפר אלצוואנה. כל המגרשים סביבו כבר בנויים. מגרש זה הוא מגרש ריק.
2. התכנית מציעה בניין מגורים חדש בן 4 קומות (8 יח"ד – שתיים לקומה) מעל שני מרתפי חנייה (אחד מרתף חלקי). היקף הבנייה המוצע (למעט מרתפי החנייה) עומד על 1400 מ"ר (עיקרי ושרות) ונמצא בתחום 180% בנייה המקובלים כמדיניות בנייה באזור זה.
3. הכניסה לחנייה מן החלק הנמוך של המגרש, תוך ניצול שפוע הרחוב, ואלו הכניסה להולכי רגל נעשית באמצע המגרש.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5" בתכנית 3092.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספת המוצעת אינה בנוייה בפועל

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגיש התכנית הוא בעל המגרש.
2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפרסם ברשומות
הקמת בניין חדש בשכי אלצוואנה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפרסם ברשומות
14079	מספר התוכנית		
784 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
13.5.2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפרסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית 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 ירושלים
- קואורדינטה X 222920
- קואורדינטה Y 632510
- 1.5.2 תיאור מקום בחלק התחתון של רכס הר הזיתים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים יישוב נפה אלצוואנה שכונה רחוב מספר בית
- ימ"רס ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29996	לא מוסדר	חלק מהגוש	148	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959
תכנית 3092	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו לתכנית 3092 ממשיכות לחול.	י.פ. 3751	18.4.1990
תכנית 5166/ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.2010
תכנית 5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	06.04.1996

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		15	--	13.5.13	מיקי זיידמן	ועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1:250	--	1	13.5.13	מיקי זיידמן	ועדה מחוזית	
תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)	מחייב חלקית*	1:100	--	1	13.5.13	מיקי זיידמן	ועדה מחוזית	
מסמכי עיר היסטורית (נספח מס' 2)	מסמך נלווה	1:250	—	1	13.5.13			

* נספח מס' 1 הינו מנחה למעט ההנחיות הנוגעות לגבי קווי בניין, מספר קומות וגובה מירבי של הבניין, שהן מחייבות.

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
	עבדו שריף	033163528				ת.ד. 54994, ואדי ג'וז, ירושלים		0505280854			
	עטא הדמי	0803663113									

1.8.2 יזם במעל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עבדו שריף	033163528			ת.ד. 54994, ואדי ג'וז, ירושלים		0505280854		
	עאדל עבד רבו	080067754							
	סמיר עלאווי	080208754							
	עטא הדמי	0803663113							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מיקי (משה) זיידמן	013301130	39943	לא רלוונטי	רח' הפלמ"ח 52 א' ירושלים	5635819	052-2608672	072-2505819	zbarc@012.net.il
מודד	האני אל עומר- בית אלמקאדס למדידות		1180	לא רלוונטי	צלחה א-דין 10, ירושלים	02-6276585		02-5816642	alawazi@hotmail.com

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

הקמת בניין חדש למגורים בן 8 יחיד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
 - שינוי שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'
- ב. קביעת בניין לבניית בניין חדש בן 4 קומות מעל 2 קומות תת-קרקעיות.
- ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 2097 מ"ר (בהם 1208 מ"ר שטחים עיקריים ו- 889 מ"ר שטחי שירות).
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בדבר הריסת גדר
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, להעתקה ולעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 0.784 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י תכ"ע 3092	1208		816+	392	מ"ר	מגורים
	8		4+	4	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים					תאי שטח	יעוד
הריסה	עצים לשימור	עצים להעסקה	עצים לעקירה		1	מגורים ג'
1	1	1	1			

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	784	מגורים ג'		100%	784	מגורים 5

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1 מגורים ג'
	4.1.1 שימושים
	א. מגורים
	4.1.2 הוראות
	א. הוראות בנייה
תותר בניית בניין בן 4 קומות (8 יח"ד) מעל שתי קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת שישמשו לחנייה ומחסנים. הכל, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.	
מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 8 יח"ד. מספר זה הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).	ד. סטיה ניכרת
הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	ה. עיצוב אדריכלי

1. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
1. תיאום הבינוי, התכנון החזיתות והעישוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. 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 חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחיד לכל הבניין, סמוך פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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), צנורות ביוב ומיסרשיים וכיצא 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 חשבון מגישי התכנית.
 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים יא-יג.
 5. תנאי לאישור התכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת ביצוע העבודות, העתקת העצים לפי מפרט מקצועי, נטיעת העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים יא-יג.
- ז. פסולת בניין
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל – 1970
- ח. רשות העתיקות
- על פי 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.
- ט. קולטי שמש על הגג
- א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
 - ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- י. החדרת מי נגר עילי – תמ"א 34
- תיוותר תכנית פנוייה בתת-הקרקע שלא תפחת מ- 25% לצורך חלחול מי נגר עילי, זאת מאחר והעברת מי הנגר לשצי"פ סמוך או מתקן החדרה סמוך אינה ישימה.
- יא. עצים לשימור
- העצים המסומנים בתשריט לשמור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

- י.ב. עצים לעקירה
 העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות של עיריית ירושלים.
 כפיצוי נופי באחריות הזום בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 5 עצים חלופיים בגודל 9, גבה 4.5 מ' בפיקוח אגרונום.
- י.ג. עצים להעתקה
 העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת הגנות של עיריית ירושלים.
 תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי הזום.
- י.ד. נטיעת עצים
 לאורך גבולות המגרש, במקומות המסומנים בנספח מס' 1 יינטעו עצים בוגרים, בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
- ט.ו. תנאי לטופס איכלוס
 תנאי לטופס איכלוס יהיה בדיקת נציג מחלקת הגנות של עיריית ירושלים את העצים, את חיוניותם ואת חיבורם למערכת ההשקיה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח %)	צפיפות יחיד לדונם (נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
לפי תשריט ונספח בנוי	לפי תשריט ונספח בנוי	לפי תשריט ונספח בנוי	לפי תשריט ונספח בנוי	2	4	13.40	45% (מעל הקרקע) 63% (מתחת לקרקע)	10	8	268% (מהם 177% מעל הקרקע)	2100 מ"ר (מהם 1390 מעל הקרקע)	708	---	181	1208	784	1	מגורים ג'

הערות לטבלה:

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.

* לא כולל יציאת חדר מדרגות לגג בגבה מינימאלי.

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 לחוק.


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תותר בנייה בשלבים :	הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי נלמשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכד"י יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

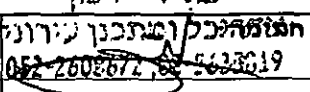
7.2 מימוש התוכנית

15 שנים

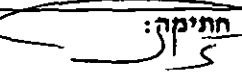
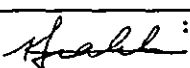
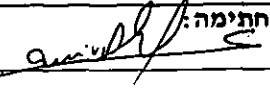
8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עבדו שריף	חתימה: 	תאריך: 11-6-2013
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
מגיש התוכנית	שם: עטא הדמי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

מ. זיידמן

עורך התוכנית	שם: מיקי זיידמן	חתימה: 	תאריך: 17.6.12
	תאגיד:	חשבונית מס' 052-2608672, מס' 5635619	מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם: לא רלוונטי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: עבדו שריף	חתימה: 	תאריך: 11-6-2013
	תאגיד		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עאדל עבד רבו	חתימה: 	תאריך: 11-6-2013
	תאגיד		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: סמיר עלאווי	חתימה: 	תאריך: 11-6-2013
	תאגיד		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עטא הדמי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד		מספר תאגיד: