

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

התכנית הזו מתייחסת לחלקה 115 בגוש 29996 באצואנה. מבוקש הגדלת אחוזי בנייה בבניין מגורים קיים למען יצירת 6 יחידות דיור. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2. רקע תכנוני לתכנית :

- תכנית זו היא שינוי לתכנית המתאר מסי 3092.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

הבניין הקיים הוא לפי היתר ירדיני (לפני 1967).

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :

בעל הזכויות בקרקע ומגיש התכנית הזו הוא מר בהא' אלדיין אל-עלמי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הגדלת אחוזי בנייה בבניין מגורים, א-צואנה</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<p>9085 א'</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>851 מ"ר</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	<p>1 מספר מהדורה בשלב</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<p>18/09/2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • ללא איחוד וחלוקה. • כן • לא • ועדה מחוזית • לייר • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות</p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	222 925
		קואורדינטה Y	632 350
1.5.2	תיאור מקום	א-צואנה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	א-צואנה
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29996	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	115	900

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

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3092	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3092 ממשיכות לחול.	3792	19/08/1990 כ"ח באב תשי"נ

27/01/2010 י"ב בשבט תשי"ע	6052 עמוד 1593	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 / ב'
22/03/1996 ב' בניסן תשנ"ו	4393 עמוד 2390	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022
16/07/1959 י' בתמוז תשי"ט	פ. 687	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 62 ממשיכות לחול.	ביטול	62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סימון קובה	18/09/2013	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	סימון קובה	18/09/2013	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מחוזית	סימון קובה	18/09/2013	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית לנושאים הבאים: קווי בנין, מספר קומות, מספר יחיד וגובה הבנייה.	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית 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 (')
לי"ר	האני אל-עלמי	080614043	לי"ר	לי"ר	לי"ר	א-צואנה ת.ד. 19955 ירושלים	026281496				29996/115
לי"ר	ראד אל-עלמי	080614068	לי"ר	לי"ר	לי"ר	א-צואנה ת.ד. 19955 ירושלים	026281496				29996/115

1.8.2 בעל זכויות בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל	האני אל-עלמי	080614043	לי"ר	לי"ר	א-צואנה ת.ד. 19955 ירושלים	026281496			
בעל	ראד אל-עלמי	080614068	לי"ר	לי"ר	א-צואנה ת.ד. 19955 ירושלים	026281496			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	סימון קובה	080070196	81488	סימון קובה	לי"ר	רח' אלספהאני ירושלים	02-6288036	0522604411	02-6288036	simon@koubas.net mike@koubas.net
מודד	מודד מוסמך	27606979	1180	בית אלמקדס למדידות והנדסה	לי"ר	רח' צלאח אלדיין מסי 10	02-6276585	0522870386	026260421	aalawzi@yahoo.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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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**

תוספת קומה ויחידות דיור בבניין מגורים קיים, א-צואנה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע משביל להולכי רגל לדרך משולבת.
- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- קביעת הוראות בניה:
 - הגדלת שטחי בינוי וקביעתם ל- 755.76 מ"ר מתוכם 740.76 מ"ר שטחים עיקריים ו- 15.00 מ"ר שטחי שירות.
 - הגדלת מסי הקומות מ-2 ל-3 קומות.
 - הגדלת מסי יח"ד מ-4 ל-6 יח"ד.
 - קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
 - קביעת הוראות בגין הוצאת היתרי בניה.
 - קביעת הוראות בגין הריסה.
 - קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
 - קביעת תנאים לחנייה ומכפילי חנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.851
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המאושר לפי היתר ירדיני		740.76	236.92+	503.84	עיקרי	מגורים
		6	2+	4	יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
		עצים לשימור והעתקה	הריסה	001	מגורים ב'
		201, 001	201, 200, 001	200	דרך משולבת
				201	שביל

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
85.90 %	731	מגורים ב'		85.90 %	731	אזור מגורים 5
4.70 %	40 *	דרך משולבת		14.10 %	120	שביל להולכי רגל
9.40 %	80	שביל				
100 %	851	סה"כ		100 %	851	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב' וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו.
ב.	הבניינים יבוצעו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג.	קולטי שמש על הגג : 1. כגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעין אישור מהנדס העיר.
ד.	חניה : 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ה.	סטיה ניכרת : - 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. - מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. - גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 (נספח בינוי ופתוח) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. - קווי 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. - תוספות הבניה המותרות בקו צהוב בתשריט והחורגות מקונטור הבנין המקורי הן לכיוון דרום והן לכיוון מערב יהרסו ע"י מגישי התכנית לפני כל תחילת בניה בשטח, אחרת תחשב עבודת הבניה כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו.	גננות : 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור: שימור העצים; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 4-5. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר עצים ע"י אגרונום, מקצועי שיאושר ע"י מח' הגננות. 3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. עצים לשימור : 4. עצי ברוש בצד מערב, 5 עצים בצד צפון, 4 עצים בצד מזרח, 2 עצים בצד דרום מסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ע"י מגישי הבקשה להיתר ויישמרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

	<p>הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>5. עצים לעקירה:</p> <p>4 דקלים קטנים בתכנית חנייה מתוכנן (צד דרום של התכנית) מסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר הוצאת רשיון עקירת עצים כחוק ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ז.	<p>מרפסות וגדר להריסה:</p> <p>המרפסות והגדר המסומנות בצבע צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, המועד המוקדם שבניהם.</p>
ח.	<p>תמ"א 38 – חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה:</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה 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:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
ט.	<p>החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב" 4:</p> <p>ייותרו 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, חלוקים, וכד').</p>
י.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת בנינים, מפלסי בינוי פיתוח, מפלסי חצרות, פירות קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורות של מסתורי כביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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 קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, בצידת הצורך,</p>

את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.	
4. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור מחלקת תושייה למקומות החניה והגישה.	
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום חזיתות באישור מהנדס העיר.	
6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.	
7. תנאי למתן היתר בניה הוא מתן פיתרון חנייה עפ"י התקן התקף.	
4.2 דרך משולבת	
4.2.1 שימושים	
דרך להולכי רגל ולרכבים	
4.2.2 הוראות	
א. השטח המסמן בתשריט כשטח דרך משולבת יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה במגרש.	
4.3 שביל	
4.3.1 שימושים	
מעבר להולכי רגל	
4.3.2 הוראות	
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.	
ב. הריסת הגדרות המסומנות להריסה ועקירת העצים המסומנים לעקירה בשטח זו הוא תנאי לקבלת טופס 4.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה מעל ה- (0.00 (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	1	731	740.76	15.00	---	---	755.76	103.40	32.80	6	7.8	10.14 (*)	3	---	---	---	כמפורט בתשריט

הערה : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו כולל מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים בתכניות והיתרים – התשנ"ז 1997)

(*) מעל גובה זה יותר מעקה תקני ומבנה יציאה לגג.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה :**

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

6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה :

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין עיי' יזם התכנית ועל חשבוננו.

6.3 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.

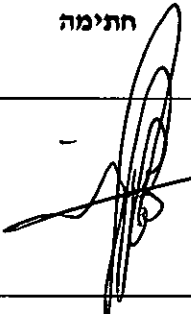

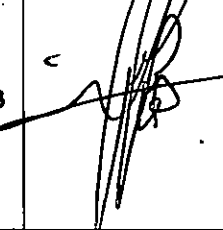
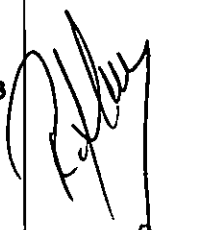
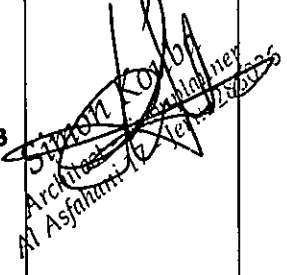
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת התוספות המותרות בקו צהוב בתשריט והחורגות מקונטור הבניין המקורי הן לכיוון דרום והן לכיוון מערב.	ביצוע שלב מס' 1 יהיה כתנאי לביצוע שלב מס' 2.
2	תוספת הקומות מעל הבניין הקיים.	
3	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה 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	
18/09/2013		ירושלים	080614043	האני אל-עלמי	מגישי התוכנית
18/09/2013		ירושלים	080614068	ראאד אל-עלמי	
18/09/2013		ירושלים	080614043	האני אל-עלמי	בעלי עניין בקרע
18/09/2013		ירושלים	080614068	ראאד אל-עלמי	
18/09/2013	 Stamp: סימון קובה Architects Al Asfahani Tel. 02-5201226	ירושלים	080070196	סימון קובה	עורך התכנית

18/09/2013

עמוד 15 מתוך 15