



## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה :  
בתכנית המוגשת מדובר באזור מגורים 5 לפי תכנית 3092 המאושרת עם 50% אחוזי בניה .  
התכנית עניינה שינוי יעוד ל- אזור מגורים  
תוך הגדלה באחוזי הבניה ל 212 % ,  
הגדלה במסי הקומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף תת-קרקעית,

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין חדש בשכונת סוואנה, ירושלים
		מספר התכנית	101-0228775
1.2	שטח התכנית	0.765 דונם	
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223075 קואורדינאטה X

632485 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים-סוואנה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	עקבת סוואנה		

שכונה סוואנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29996	לא מוסדר	חלק	102	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3092	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 3092 .	3792	3707	19/08/1990
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו .	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת תכנית המתאר 62 .	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' מק/5022 /א' בנושאים המפורטים בתכנית זו . כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מק/5022 /א' ממשיכות לחול.	4847	2432	30/01/2000

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סחר קואסמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סחר קואסמי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	* נספח הבינוי מחייב לעניין גובה בנייה ומספר הקומות.	02/08/2017	סחר קואסמי	02/08/2017	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	חותם להפקדה	19/05/2016	סחר קואסמי	19/05/2016	1	1:250	מחייב	מצב מאושר

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 התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גיאדה סמאן	לי"ר		ירושלים	(1)		02-5824272	02-5328520	dour@palnet.com

### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים-ת.ד.51394.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיאדה סמאן	לי"ר		ירושלים	(1)		02-5824272	02-5328520	dour@palnet.com

(1) כתובת: ירושלים-ת.ד.51394.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	סמירה אבו גזאלה	לי"ר		ירושלים	(1)		02-5824272	02-5328520	dour@palnet.com
אחר	מאי אבו חמדאן	לי"ר		ירושלים	(1)		02-5824272	02-5824272	dour@palnet.com
אחר	מהא מנסור	לי"ר		ירושלים	(1)		02-5824272	02-5824272	dour@palnet.com
אחר	גיאדה סמאן	לי"ר		ירושלים	(1)		02-5824272	02-5328520	dour@palnet.com
אחר	סמיר סמאן	לי"ר		ירושלים	(1)		02-5328520	02-5328520	dour@palnet.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשומים לעלי הנים בעלי עניין בשטח התכנית לצורך הגשת תכנית זו.

(1) כתובת: ירושלים-ת.ד.51394.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Misk2004@b ezeqint.net		02-5834912		בית צפנה	ירושלים	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה		סחר קואסמי	עורך ראשי	
aalawzi@yah oo.com	02-5328520	02-6276585	(1)		ירושלים		1180	האני עמרי	מודד	

(1) כתובת: צלאח רחוב אלדיין-מס': 10.

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת בניין חדש בן 4 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ב.

2. קביעת הוראות להקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 6 יח"ד.

3. קביעת שטחי הבניה ל- 1203.19 מ"ר.

4. קביעת מסי יח"ד בשטח ל- 6 יח"ד.

5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. קביעת הוראות הפקעה

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.765			
סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+4	6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	282.5	+485.24	767.74	מאושר 50% לפי ת.ב.ע 3092

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ב'	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	197	25.72
מגורים 5	569	74.28
סה"כ	766	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	196.62	25.69
מגורים ב'	568.89	74.31
סה"כ	765.51	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> הקמת בניין חדש בן 4 קומת מעל קומת חניה לשם יצירת 6 יחיד ושטח לשימוש ציבורי בהתאם לנספח הבינוי. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום
<b>ב</b>	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. פתרון החניה יהיה תת קרקעי במלואו
<b>ג</b>	<b>סטיה ניכרת</b> א. גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. מספר הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניין (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
<b>ד</b>	<b>בדיקות ארכאולוגיות</b> על פי חוק העתיקות, התשלי"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>ה</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה
<b>ו</b>	<b>פסולת בניין</b> 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.
<b>ז</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

4.1	<b>מגורים ב'</b>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום מגרש המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי היתר בניין יהיה אישור מחלקות הבאות בעיריית ירושלים: נגישות, שפ"ע, עתיקות, חברת החשמל, שפ"ע עצים, תברואה. כיבוי אש ומידע תכנוני</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></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 וחלוקים</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b>
	שטח הדרך מיועד להפקעה ויחול עליו סעיף הפקעה להלן.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת				
(3)	1	(2) 12.5	12	6	(1) 40.4	212	1204	338.64	96.81	767.74	569	1	מגורים ב'
(3)	4												

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קדמי (3)	קדמי (מטר)	קדמי (3)	קדמי (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					1		מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) התכנית התת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..

(2) מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג עד גובה 14.88 מטר.

(3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבתשריט / שבסעיף 3.2 לעיל .</p> <p>ב.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ג.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף בי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
<b>6.2</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק חי לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>
<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבניה תבוצע בהינף אחד	הבניה תבוצע בהינף אחד
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	הבניה תבוצע בהינף אחד					

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.