

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מק/ 12428 א

שינוי בבינוי ושינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות.

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

ועדה מקומית  
 חותמת הועדה המחוזית  
 אישור תכנית מס'  
 מס' 12428 א  
 הועדה המקומית התליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 6/11 ביום 11.3.73  
 י"ב  
 מהנדס העיר  
 יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית מס' מק/ 12428א

מדובר בשינוי קווי הבנין המאושרים לפי תכנית 3488 של הבנין שנבנה  
ללא היתר בניה, ללא הגדלה באחוזי הבניה המותרים.  
קיים הליך משפטי נגד הבנין.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
<p>שינוי בבינוי ושינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	
<p>מק/ 12428 א</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>71.695</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף.</li> </ul>	<p>מספר מהדורה בשלב</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p style="text-align: center;">25.03.11</p>		
	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> </ul>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• כן</li> <li>• לא</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מקומית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק</li> </ul>		
<p>62 א(א) סעיפים קטנים, 4 ו 5, 62 א(ג).</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>			

## 1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 1.5.2 תאור מקום קואורדינטה X קואורדינטה Y 219/325 627/675 בית צפפא-
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה ירושלים בית צפפא.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30283	גוש ירדני	חלק מהגוש	-----	39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית  
ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25.05.1987 כ"ו אייר התשמ"ז	3452	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3488 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3488 ממשיכות לחול.	כפיפות/שינוי	3488
16.07.59	687	תכנית זו משנה את רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים (לה) ממשיכות לחול.	כפיפות/שינוי	תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אבו נגאם מחמד .	25.03.11	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	אבו נגאם מחמד .	25.03.11	1	לא רלוונטי	1:250 (מוצג)	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	אבו נגאם מחמד .	25.03.11	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים.	נספח בינוי נספח מס' 1

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המגבילים לבין המנחים יגברו המסמכים המגבילים. במקרה של סתירה בין המסמכים המגבילים לבין המנחים יגברו המנחים. במקרה של סתירה בין המסמכים המגבילים לבין המנחים יגברו המנחים.

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
					בית צפנא			080890288	אל עדם מוסטפה		

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
				כתובת						

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע	בעלים
				בית צפנא			080890288	אל עדם מוסטפה צ'יב תמאד מחמד אברהים תמאד מחמד עלי תמאד מחמד חברת ירושלים הבנויה			

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מודד
abughanamoffice@yahoo.com	02-6274686	0505-265973	02-6274686	ת.ד. 38164	ירושלים	74623	080441975	אבו נגאם מחמד		
		0524342828			טייבה - המשוכלש-	1058		חאג יחיא אשרף		

## 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
	ל"ד

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

שינוי בבינוי ושינוי בקווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע

מאזור מגורים 5 למגורים א'.

2.2.2 ביטול הבינוי שנקבע בהיתר בניה מס' 90/738 וקביעת בינוי חדש להקמת בנין מגורים במקומו בן 3 קומות לשם יצירת 6 יח"ד, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה.

2.2.4 שינוי בבינוי ובקווי בנין ללא שינוי בזכויות בניה המאושרות בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע לבניה להקמת תוספת הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.695 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		בהתאם למאושר בתכנית מס' 3488	----	בהתאם למאושר בתכנית מס' 3488	מ"ר	מגורים
		בהתאם למאושר בתכנית מס' 3488	-----	בהתאם למאושר בתכנית מס' 3488	מס' יח"ד	

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", גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1

תאי שטח כפופים				מבנה ומדר לתרסיה	תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	הוראה לזכמפת	עצים לשימור	מגורים א'			
		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 הוראות טבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100%	1695.0	1695.0	
100%	1695.0	1695.0	מגורים 5
			סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים:

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

##### א. מגורים

#### 4.1.2 הוראות

א. היתר בניה מס' 90/738 מבוטל בזאת. במקומו תותר הקמת בנין חדש, בן 3 קומות לשם יצירת 6 יח"ד בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.

ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים.

ג. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ה. מס' יח"ד המירבי בבנין יהיה 6 יח"ד.

ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

4. מס' הקומות המפורט בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

ז. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 100:1 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 חניה  
נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן  
הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות  
הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע  
פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי  
הכביסה

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית 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 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.  
ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית.

4. ראה סעיפים ה' (רישום הערת אזהרה) ט'(חניה) י' (הריסה) 6.5 (עצים לשימור).

5. תנאי לקבלת קווי בנין יהא אישור ורישום תצ"ר בשטח נשוא התכנית.

הביצוע יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

#### ט. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.

2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת אישור התכנית אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

3. תנאי למתן היתר יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניה, הסדרי הכניסה ויציאה אליה וממנה, לאישור מהנדס  
הועדה המקומית, או מטעמו.

י. מבנים וגדרות להריסה:

המבנים והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת  
היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

יא. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	מספר יחידות דונום	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						מס' תא שטח	יעד	
	אחורי	צידו-ימני	קדמי				מתחת לקובעת	מעל לבניסה לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת				גודל מגרש מרבי (מ"ר)
									שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
כמסומן בתשריט				11.58	3.5			סה"כ שטחי בניה	בהתאם למאושר בתכנית 3488 מס'			1695	1	מגורים א'	
								בהתאם למאושר בתכנית 3488 מס'	3	בהתאם למאושר בתכנית 3488 מס'					

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה.

- 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.

### 6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל תשבונו.

### 6.3 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

### 6.4 חפירה:

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

### 6.5 עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

### 6.6 מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית

### 6.7 רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התש"יח - 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.

### 6.8 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

במתחמים הבנויים, לפחות 50% 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 התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבנן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.

4. תכנון שטחי מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם ( בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)
5. תכנון משטח התניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

## 7. ביצוע התכנית



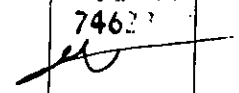
### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	1.

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080890288	אל עדם מוסטפה	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080890288	אל עדם מוסטפה צ'יב חמאד מחמד אברהים חמאד מחמד עלי חמאד מחמד חברת ירושלים הבנויה	בעלי עניין בקרע
25.03.11		אבו גנאם מחמד 5770505 7462	080441975	אבו גנאם מחמד	עורך התכנית