

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5731 א

מבנה מגורים בבית צפפה

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

ועדה מקומית

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים - מחוז ירושלים          הוועדה המחוזית התיטיטה ביום:  <u>8.3.11</u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר         </p> <p> <u>אריאל זילבר</u>          יו"ר הוועדה המחוזית תאריך       </p>	
---	--

ועדה מחוזית

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

### א. הרקע לתכנון

החלקה נשוא התכנית ממוקמת באיזור תבאליה, צפונית לכניסת בית צפפה מדרך הרוזמרין, מזרחית למסגד תנתור ובצד הדרום מערבי לגבעת המטוס.

בשנת 2000 אושרה תכנית מספר 5731 החלה על החלקה היום, אשר באה בזמנו לשנות בשטח התכנית את תכנית מספר 2317, מטרתה העקרונית הייתה הגדלת אחוזי הבנייה לצורך תוספת קומה חדשה על הבניין הקיים לש יצירת 2 יח"ד חדשות.

בשנת 2002 הונפק היתר בנייה בשטח למימוש הזכויות עפ"י התכנית 5731 הנ"ל. התוספת לא נבנתה בפועל.

עפ"י התכנית 5731 המאושרת מיועדת החלקה לאיזור מגורים 2 וחלק לדרך ציבורית.

### ב. עקרונות תכנוניים

שטח התכנית נמצא מחוץ לשטח תכנית גבעת המטוס 5834.ב.

שטח החלקה מיועד עפ"י התכנית 5731 המאושרת לאיזור מגורים 2, ובכך אין צורך בשינוי היעוד (רק לצורך התאמה לנוהל המ"ת) מהסיבה שאיזור מגורים 2 מאפשר עפ"י תכנית המתאר 62 עד 120% זכויות בניה, זכויות אלה מכסות את כל השטחים המאושרים והמוצעים בשטח.

הדירה הקיימת במפלס 3.12 - (דירה מס' 1 בנספח הבנוי) חורגת מההיתר ונוצרה מהפיכת שטח חניה ומחסנים למגורים.

קומה ב' המאושרת בהיתר מס' 85/129.1 עדיין לא קיימת.

עפ"י תכנית המתאר 2000 (גירסת מרץ 2007) נמצא שטח התכנית זו בשטח המיועד לבנייה בצפיפות גדולה עד שש קומות..

פתרון החניה הוא בתחום שטח המגרש.

### ג. מגיש התכנית

מגיש התכנית סאלח מסארווה הוא אחד מבעלי העניין בקרקע והוא היחיד שחתם על מסמכי התכנית כמגיש וכבעל עניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

מבנה מגורים בבית צפפה

שם התוכנית

5731א

מספר התוכנית

950 מ"ר.

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

08.02.2012 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

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	219525
		קואורדינטה Y	626800
1.5.2	תיאור מקום	איזור תבאליה- צפונית לכניסת בית צפפה מדרך הרוזמרין, מזרחית למסגד תנתור ובצד הדרום מערבי לגבעת המטוס.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	בית צפפה
		רחוב	ל"ר
		מספר בית	ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4 ירדני	לא מוסדר	חלק	107	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22.11.1990	3818	תכנית זו משנה את תכנית 2317 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 2317 ממשיכות לחול.	שינוי	2317 -
5.10.2000	4925	תכנית זו משנה את תכנית 5731 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 5731 ממשיכות לחול.	שינוי	5731 -
16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	שינוי	62- תכנית המתאר של ירושלים -
15.1.2004	י.פ. 5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166- תכנית חניה בירושלים -

מסמכי התכנית										1.7
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך		
		מוהנד עומר	08/05/2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית		
		מוהנד עומר	08/05/2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית		
		מוהנד עומר	08/05/2010	1	ל"ר	1:100	מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים: מס' קומות, מס' יחיד, קווי בניין ושטחי בניה מירביים	נספח בנוי		

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												
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	02-5401145	לי"ר	02-6768285	בית צפנה, ת.ד. 59155, ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	055218747	סאלח מסארווח	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	02-5401145	לי"ר	02-6768285	בית צפנה, ת.ד. 59155, ירושלים	לי"ר	לי"ר	055218747	סאלח מסארווח	לי"ר	• בעלים
		לי"ר	0522-671199	בית צפנה, ת.ד. 95820, ירושלים		אגיס מסאלחה	55807747			
		לי"ר	02-6793703	בית צפנה, ת.ד. 95820, ירושלים		חאלד הריש	58963232			
		לי"ר	02-6271251	בית צפנה, ת.ד. 95103, ירושלים		מוחמד דהוד	56270044			

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Mohand.omar@gmail.com	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' החלד בן ולדי-ירושלים, ת.ד. 4049, 4040	מורנד עומר אדריכלים	106439	027586007	מורנד עומר	אדריכל
tgb@012.net.il			09-7995820	טייבה 4040, ת.ד. 1768	תנב-הנדסה ומדירות	991		תופיק גיבארה	מועד מוסמך

**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"ד	ל"ד
ל"ד	ל"ד

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**

הכשרת קומת מרתף מאושרת לשימוש מגורים, הכשרת הרחבות דיור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים ב'.
- קביעת מספר יחיד ל 7 יחיד לכל הבניין.
- הגדלת מספר הקומות מ 3 קומות המאושרות ל 4 קומות מעל המפלס 3.12 - (קומת קרקע תחתונה).
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בגין הריסת מבנים, גדרות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.950 דונם			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	882	147+	1029	-
	מס' יחיד	6	1+	7	-



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לי"ר	גדר, מבנה להריסה		
לי"ר	1	1	מגורים ב,
לי"ר	100	100	דרך

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.

### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות

- א. **עיצוב אדריכלי**  
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ב. **הריסה/מילוי**  
1. מבנה/גדר המסומנים בתשריט/ נספת הבנוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח /העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.  
2. מובהר בזאת כי הריסת או מילוי הבנוי במפלס 5.69- תהיא תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. **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 הועדה המקומית.
- ד. **חניה**  
1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.  
2. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.
- ה. **סטייה ניכרת**  
1. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
2. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצוין בנספח בנוי מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
3. קווי הבניין כמצוין בתשריט הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

1. **קולטי שמש על גג הבניין**
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטיגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
2. **תנאים להיתר בניה**
1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות.
4. אישור חברת הגיחון בדבר חיבור הבנין לרשת המים וביוב.
5. הסדרת דרך גישה בתאום עם תוש"ה:
- א. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לכביש הדרומי למגרש, התכנית תכלול גם הסדרי נגישות בשיפועים תקינים.
- ב. ביצוע הכביש הנ"ל יהיה ע"י ועל חשבון היזמים.
6. תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.
7. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בדבר מניעת חדירת גז הרדון ומניעת כיעור ומטרדי רעש ממוזגנים.
8. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
9. הגשת פתרון לסגירה אחידה של המרפסות בתאום עם מחלקת התכנון.
10. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע.
11. הריסת הבנוי הבלתי חוקי הקיים בשטח התכנית אשר אינו מוכשר בתכנית זו.
- ת. **החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב/4**
- ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגווננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון: חצץ, חלוקים, וכד' ).

## **4.2 דרכים**

### **4.2.1 שימושים**

- א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
- ב. מעבר כלי רכב ותשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.

### **4.2.2 הוראות**

השטח המיועד לדרך יועבר ע"ש עיריית ירושלים.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מזערי/מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
כפי שמסומן בתשריט			1	3	16	33%	7.7	7	123%	1116	-	-	912	1	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבנים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בנושא עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"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.

### 6.2 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.

### 6.3 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.

### 6.4 חלוקה ורישום

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב. רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה יועברו על שם עיריית ירושלים ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- ה. הכנת ה.ת.צ.ר הנ"ל יהיה תנאי לקבלת קווי בניין.

### 6.5 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות וסביבה בהתאם לתקנות 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

### 6.6 תמ"א 38 – חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה :

- 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:
- 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.
- 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 " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
- 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.

**7. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
I	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	לייר

**8. מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
08.02.2012	סלח מסארווה	לייר	055218747	סאלח מסארווה סלח מסארווה	מגיש התוכנית
08.02.2012	סאלח מסארווה	לייר	055218747	סאלח מסארווה	בעלי עניין בקרקע
	לייר	לייר	55807747	אניס מסאלחה	
	לייר	לייר	58963232	חאלד הריש	
	לייר	לייר	56270044	מוחמד דהוד	עורך התכנית
08.02.2012	<del>סלח מסארווה</del>	לייר	027586007	מוהנד עומר	

אדר' כלל מילכנו ערים  
מס' רשו' 106,39  
ל: 0200130