

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0398313

הרחבות דיור ותוספת קומה לבנין קיים, ברח' צפניה 66, כרם אברהם, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
16/07/2017

להפקיד את התכנית  
27/11/2018  
שמיר קפד

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
מדובר בבנין על חלקה 4 בגוש 30084 רח' צפניה 66, בשכונת כרם אברהם בירושלים, התב"ע התקיפה הינה 5819 וייעוד החלקה אזור מגורים ג מיוחד- בו מותרים עפ"י התב"ע הנ"ל 615 מ"ר ו-6 יח"ד כמופיע בטבלאות. בפועל נבנה עפ"י היתרים מס' 196/0052.00 ו 96/0052.1 קומה הרבעית עם 2 יח"ד נוספות ולא כהרחבות יח"ד כמתוכנן.  
בתוכנית זו מבקשים דיירי הבנין להכשיר את ה-2 יח"ד הנוספות הקיימות בפועל שה"כ מבוקש 8 יח"ד עם הרחבת אותם ה-2 יח"ד לקומה החמישית בנוסף לתב"ע 5819.  
יש לציין כי התוספת המוצעת היא אך ורק מעל קונטור הבניין הקיים ולא חורגת מבחינת הגובה ונפח מבניינים אחרים בסביבה בו קיימים בניינים בני 5 קומות.  
כל חריגות בקומת קרקע יסומנו להריסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית** שם התכנית  
**ומספר התכנית** הרחבות דיור ותוספת קומה לבנין קיים, ברח' צפניה 66, כרם אברהם, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0398313

**1.2 שטח התכנית** 0.381 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

220475 קואורדינאטה X

633360 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רחוב צפניה לרחוב חטיבת הראל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	צפניה	66	

כרם אברהם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	מוסדר	חלק	4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה 5166/ ב התכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5166 / ב
25/03/1999	2755	4739	התכנית מחליפה את המפורט בתכנית 5819	החלפה	5819
16/07/1959	1586	687	התכנית מחליפה את המפורט בתכנית 62	החלפה	62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פטר ברוך ברויאר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פטר ברוך ברויאר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין קוי בנין ומספר קומות. נספח הבינוי מחיב לנושא השימור.	15/11/2018	פטר ברוך ברויאר	15/11/2018		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		15/11/2018	פטר ברוך ברויאר	15/11/2018	1	1: 200	מחייב	טבלת שטחים
לא	תיק תיעוד מצוי במערכת ובתיק התכנית	13/06/2018	שרון כהן שנצר	03/12/2015	47	1: 1	מחייב	שימור
לא		31/03/2016	ראובן אלסטר	30/03/2016	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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	מרדכי הולצמן			ירושלים	צפניה	66	02-6519424	02-6519424	bharnof@g mail.com
	פרטי	יחיאל היינה			ירושלים	צפניה	66	02-6519424	02-6519424	bharnof@g mail.com
	פרטי	מרדכי רוזנברג			ירושלים	צפניה	66	02-6519424	02-6519424	bharnof@g mail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פטר ברוך ברויאר	31716	אדריכלות	ירושלים	הרב טייב חי	8	02-6519424		bpbreuer@01 2.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	ל"ר	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
אדריכל	אדריכל	פטר ברוך ברויאר	31716	ירושלים	ירושלים	הרב טייב חי (1)	8	02-6519424	02-6519424	bpbreuer@01 2.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	שרון כהן שנצר	84840	ירושלים	ירושלים	(2)				s.cohenshanz er@gmail.co m

(1) כתובת : חיי טייב 8.

(2) כתובת : מבשרת ציון 90805.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

תוספת קומה עבור הרחבת יח"ד בקומת שמתחתיה לדירה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 הגדלת מספר יח"ד מ 6 ל 8 יח"ד.

2.2.3 הרחבת יח"ד מספר 3

2.2.4 תוספת 2- יח"ד ב מפלס 9.60 +

2.2.5 קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס 12.50+ עבור הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.6 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור

2.2.7 קביעת שטחי בניה מירביים.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .

2.2.9 קביעת הוראות בגין הריסות.

2.3.0 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3.1 שימור מבנה הסטורי וקביעת הוראות שימור.

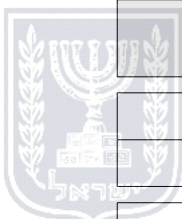


מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
		מבנה להריסה	מגורים ג'	1
		מבנה לשימור	מגורים ג'	1
		קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ג'	1



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	381	מגורים ג'
100	381	סה"כ

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	381.05	מגורים ג'
100	381.05	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
ב	שימור
ג	הריסות ופינויים
ד	עתיקות

1. תותר תוספת 2 יח"ד במפלס 9.60 + . 2. תותר תוספת קומה במפלס 12.50+ עבור הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי. 3. לא יותר שימוש בקומת גג הרעפים. 4. תותר הקמת גדר בגבול מגרש על חזית מזרחית לרחוב צפניה מאבן עד גובה 1.2 מ'

הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות: א. לא תותר הריסת בנין לשימור. ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ג. לא יותר שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות. ה. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים. ו. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גבהים ונפחים, יקבע גובה אבסולוטי בנספח בינוי ובהוראות. הוספת קומות ונפחים תחשב סטייה ניכרת. ז. לא יורשה דיקוק קירות היסטוריים. ח. חובת "פירוק זהיר וידיני" לפירוק תוספות שלא זכו להכשרה בתכנית זו. ט. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. י. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור. יא. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו. יב. כל עבודות שתאושר בבנין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר. יג. יעשה תיאום ואישור חומרי גמר עם מחלקת השימור של העירייה. יד. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכנית שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. טו. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר. טז. הסדרת תשתיות על גבי חזיתות המבנה. יז. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים. יח. תנאי לאכלוס המבנה - שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להגשת בקשה להיתר.

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא

4.1	מגורים ג'
	יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשמ"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשמ"ב-2002.</p> <p>3. נספח הבינוי מחיב לנושא השימור כולל חזיתות ומרפסות מקוריים, חומרי גמר ופרטי בנין מקוריים, כל שינוי יחשב כסטיה נכרת.</p>
ז	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>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.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. תיאום 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. 3. 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 סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. כתנאי למתן היתר בניה תושלם שתילה של שני עצים בוגרים בחזית המערבית בתאום עם אגף שפ"ע, וזאת במקום העצים המסומנים לשימור בתכנית 5819 ואינם קימים בשטח.</p> <p>5. תנאי להגשת היתר בניה פירוק והריסה בפועל של תוספות בניה מאוחרות שלא ניתנות להכשרה בתכנית.</p>
ט	חיזוק מבנים, תמא/ 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

4.1	מגורים ג'
	<p>בדיקת חיזוק המבנה תעשה ע"י מהנדס שמומחה בשימור מבנים הסטוריים על בסיס דווח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ בשימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך. תוך המנעות מפגיעה בחזית החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר לפחות 20% 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>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 5	16.8 (1)	8	40	194	741	69	672	381	1	מגורים ג'

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 המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מדלפות הגג לא יעלה על 15.5 מ'.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

מתן אישור למימוש תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13