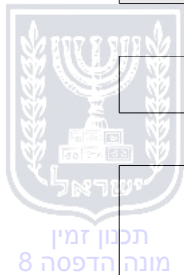


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0572305

השלמת קומה ופיצול יח"ד רח' צפניה 49 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/01/2019

להפקיד את התכנית
23/06/2019

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

מס' 101-0572305, שם תכנית : השלמת קומה ופיצול יח"ד, רחוב צפניה 49, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 18 בגוש 30084, רחוב צפניה 49, שכונת כרם אברהם, ירושלים, הבנין הוא בן 5 קומות, הקומה החמישית מובלעת בגג הרעפים, עם 7 יח"ד מאושרות.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 13508, שאישרה השלמת קומה שלישית ותוספת 2 קומות עם 2 יח"ד חדשות, כשהקומה העליונה מובלעת בגג הרעפים.
- בתכנית זו מוצעת הפיכת הקומה העליונה לקומה רגילה, ותוספת 2 יח"ד בקומה העליונה ע"י פיצול הקומה העליונה מהקומה שתחתיה.

רקע תכנוני לתכנית

- בשנת 2014 אושר היתר מס' 12/638, בו אושרו התוספות המוצעות בתב"ע 13508 לתוספת 2 קומות עם 2 יח"ד חדשות, הוצע גם היתר שינויים מס' 12/638.1, ונמצא עדיין באמצע התהליך.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, השינויים הקיימים בחדר המדרגות והתוספות הקיימות בגג מעבר למה שאושר בהיתר 12/638 מוצעות להכשרה במסגרת תכנית זו.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדרי'



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

השלמת קומה ופיצול יח"ד רח' צפניה 49 ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0572305	מספר התכנית	
0.387 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220511 קואורדינאטה X

633292 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' צפניה לרח' נחמיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	49	צפניה	ירושלים

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	מוסדר	חלק	18	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
16/05/2012	3976	6416	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 13508	החלפה	13508
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166ב', הוראות תכנית מס' 5166ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין מסי קומות, קווי בנין ושימור	10: 44 31/05/2019	אוריה שוחט	05/05/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		20: 04 25/02/2018	אוריה שוחט	25/02/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	עותק אחד מצוי בתיק התכנית	10: 42 31/05/2019	אנה לדיז'נסקי	31/05/2019	1	1: 1	רקע	תיעוד ושימור

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	יהודה לייב גוטמן			ירושלים	צפניה	49	050-4180683	050-4180683	

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
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	ciim@enativ.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכלית שימור	אדריכל	אנה לדיז'נסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5	054-4880911		anaarch.ia@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

- השלמת קומה ותוספת 2 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת בינוי להשלמת קומה חמישית והפיכתה לקומה רגילה.
- תוספת 2 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל- 9 יח"ד.
- קביעת שטחי הבניה המירביים.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין גדר ומבנה להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין שימור מבנה היסטורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

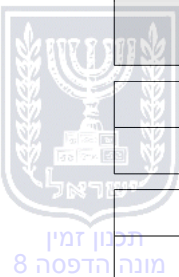
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	387	100
סה"כ	387	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	383.45	100
סה"כ	383.45	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. תותר השלמת קומה חמישית לקומה רגילה במקום מובלעת בגג רעפים, בהתאם לנספח הבינוי: מונה הדפסה 8 זמין</p> <p>2. תותר תוספת מעלית ומרפסות, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. תותרנה תוספת 2 יח"ד חדשות, בסה"כ 9 יח"ד.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	קווי בנין
	<p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.</p>
ד	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 9 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ל-2 יח"ד חדשות המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מבקש הבקשה, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת כבאות ומחלקת תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>9. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>10. פירוק תוספות בניה מאוחרות ללא היתר.</p> <p>11. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p> <p>12. תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>13. תנאי לאיכלוס המבנה - שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ובתיאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p>
ה	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

4.1	מגורים ב'
	<p>1. המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ח	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ט	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התש"יח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>שימור</p> <p>1. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כולל חומרי גמר. 2. נספח הבינוי יהיה מחייב לענין גבהים ונפחים, סוג וצורת הגגות, יקבע גובה אבסולוטי בנספח הבינוי ובהוראות. 3. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יהיה בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. 4. גג הרעפים יהיה כדוגמת הגג ההיסטורי. 5. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. 6. חזיתות המבנה המקורי ישומרו במלואן, לא תותר אטימת פתחים מקוריים. 7. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין המקוריים הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 8. לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים בחזיתות המבנה. תותר הריסת תוספות שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי ותותר הריסת חלקי מבנה המסומנים להריסה בתכנית, כמפורט בהוראותיה. 9. לא ניתן להרוס המבנה ההיסטורי הקיים בעתיד, כל חריגה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת בתכנית) התשס"ב-2002. 10. לא תותר העתקת חלקי מבנים מקוריים או פירוקם והרכבתם מחדש. 11. יש לטפל בגמר המבנה, יש להשתדל לשמור על מראה אחיד מבחינת סוג האבן ועיבודו, יש להשלים חיפוי אבן היכן שחסר. 12. יש לשמור על מרכיבי ומאפייני המבנה המקורי. 13. בדיקת חיזוק המבנה: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים.</p>
יא	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קוי הבנין המירביים הינם מחייבים (למעט ממדי"ם) וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. הריסת הבינוי המסומן בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י בעל ההיתר הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>4. נספח הבינוי מחייב לנושא השימור, כולל חומרי גמר, כל שינוי ייחשב סטיה ניכרת.</p> <p>5. נספח הבינוי מחייב לענין גבהים ונפחים, סוג וצורת הגג, הוספת קומה ונפחים תיחשב לסטיה ניכרת.</p>
יב	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תותר בניית ממדי"ם ותוספת שטחים עבורם בחזית המזרחית של הבנין בהתאם לתקנות.</p>
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
מעל הכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5	(1) 17.69	23	9	37	192	743	0	0	105	638	387	1	מגורים	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 המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) רום גג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. תוספות הבניה יבוצעו בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8