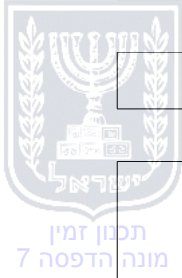


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0872556

הריסה ובניית בנין ברח' צפניה 59 שכונת כרם אברהם, ירושלים.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/02/2021

לאשר את התוכנית

11/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

מדובר בבניין על חלקה : 179 בגוש : 30080 רח' צפניה 59, בשכונת כרם אברהם, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 1358 אשר אושרה בשנת 1974, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 3. בחלקה קיים בניין בן 2.5 קומות המיועד להריסה מלבד קיר לשימור. מוצע בניין חדש בן 6 קומות עבור מסחר, בית כנסת ומגורים.

רקע תכנוני לתכנית :

לא נמצאו היתרי בניה לבניין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסה ובניית בנין ברח' צפניה 59 שכונת כרם אברהם, ירושלים.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0872556 מספר התכנית

0.357 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"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

220528 קואורדינאטה X

633407 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' צפניה מקביל לרח' ישא ברכה.

**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	צפניה	59	

שכונה כרם אברהם

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30080	מוסדר	חלק	179	

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

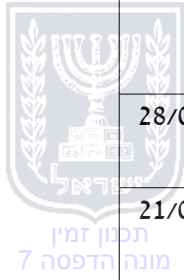
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/1974	222	2004	תוכנית זו מחליפה את הוראות התוכנית 1358.	החלפה	1358
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות התוכנית 62.	החלפה	62
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



**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 שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 46 17/03/2021	אוריה שוהט	25/02/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 36 24/09/2020	יורם אלישיב	24/09/2020	1	1: 250	רקע	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			מרכז רוחני דרכי ישראל (ע"ר)	ירושלים	צפניה	59			office@ekar c.co.il

**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 שוהט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		esti@ekarc.c o.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas hiv1.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

הריסת הבנין תוך כדי שימור חזית, ובנית בנין חדש עבור מסחר ציבורי ומגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 קביעת בינוי לבניית בניין חדש בן 6 קומות למסחר, בית כנסת ו-9 יח"ד.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	357	100
סה"כ	357	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	357.88	100
סה"כ	357.88	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים מסחר ובית כנסת
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>א. לא תותר הריסת החזית לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. טיפול בחזית קיימת שמוגדר לשימור:</p> <p>1. ניקוי אבן: לא יאושר ניקיון אגרסיבי כגון התזת חול או מים. שיטת הניקיון המומלצת תהיה בעזרת מברשות, מים וסבון רגיל העבודה תהיה ידנית ולא מכאנית.</p> <p>2. חידוש הכיחול יהיה ע"י פינוי ידני של חומרי כיחול ישנים וביצוע כיחול על בסיס סיד-תערובת בגוון המקורי.</p> <p>3. כיבי מבנה קיימים יושארו: חלונות/ דלתות מעץ וברזל, סורגים, מעקות, פרזולים.</p> <p>4. בתוספת בניה חדשה סוג וגוון האבן יהיה לפי הקיים בבנין המקורי. מאחר ולא יתאפשר יותר לנקות את קירות האבן המקוריים בניקוי חול הרסני, תידרש בחירת אבן שתתאים לגוון האבן שעברה התיישנות/ פאטינה</p> <p>5. חשפי הפתחים יהיו בעומק 20 ס"מ (ולא 15 ס"מ במטרה לאפשר מיקום נוח של סורג שיהיה שקוע מפני הקיר).</p> <p>ה. יותרו שינויים בפתחים במבנה בקיים על מנת להשמיש את הבניין למסחר ובית כנסת.</p> <p>ו. תותר פירוק והרכבה מחדש של חלקי מבנה שונים וכן אבני החזיתות לפי דרישת המהנדס לצורך עמידה בחיזוק המבנה עפ"י תקן 413.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. הוראות שלביות הביצוע המפורטות בהוראות תכנית זו הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. הבינוי להריסה המוצע בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. לכיוון הרחוב לא יותרו גדרות כלל היות ומוצעת חזית מסחרית. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. היקף השטחים המוצע עבור המסחר ובית הכנסת הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	ד
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	ה
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                  ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.                  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 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.                  ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת איכות הסביבה לעניין אוורור לקומת המרתף.                  ה. תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון אשפה גודלו ומיקומו בתיאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר.                  ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת פקיד היערות בדבר עצים לשימור ונטיעת עצים בוגרים.</p>	ו
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                  ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>	ז
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>	ח



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
								825	47	153	160	465		1	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	
				9				585			174	411		1	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	
								153				153		1	מסחר מגורים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	1	(2) 6	(1) 24.03	9	54	425	1563	47	153	334	1029	357	1	<סך הכל>



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)  $824.15 = 24.03$  גובה גג ח.מדרגות  $25.83 = 825.95$ .

(2) בנוסף תותר קומת גלריה לעזרת נשים מעל בית הכנסת.

(3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסה ובניית בניין חדש	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7