

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

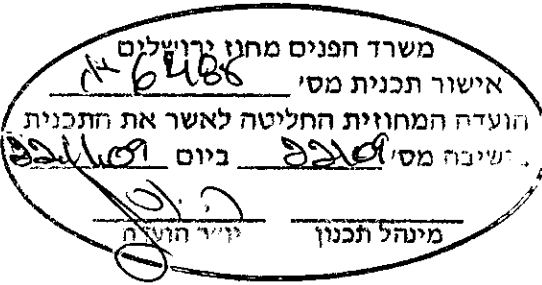
**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 6485 א'**

**שם תוכנית: הרחבות ותוספת יח"ד ברח' צפניה 31, כרם אברהם, י-ם.**

**מחוז: ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**  
**סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	

**דברי הסבר לתוכנית****מס' תוכנית:- 6485א'****שם התוכנית:- הרחבות ותוספת יח"ד ברח' צפניה 31 כרם אברהם.****1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

התוכנית המוגשת מבקשת הרחבות יח"ד, ותוספת 2 יח"ד ברח' צפניה 31 בשכונת כרם אברהם בי-ם. התוכנית מוגשת על מנת להכשיר את עבירות הבניה הקיימות בבניין ללא היתר/תביע, ואשר על חלק מהן קיימים הליכים משפטיים, לבניין אושר בשנת 1999 תביע נקודתית שמספרה 6485, ומאחר ותוך כדי הבניה נעשו סטיות בבניין שלא לפי התביע המאושרת, מגישים הבעלים את שינוי תביע נקודתית זו בשביל להכשיר את העבירות שקיימות.

**2. רקע תכנוני לתכנית:**

לבניין הוגש בשנת 1999 שינוי תביע נקודתית שמספרה 6485, ועל פי הוצא היתר בניה בשנת 2000 שביקשה חלק מההרחבות שאושרו בתביע שמספרה :- 96/562.2, בהמשך נעשו עבירות בניה בבניין שלהם תיקי עבירה :- 97/5681, 03/8104, 03/8105, 03/8106, לחלק מהם קיימים הליכים משפטיים כמו ת.פ. 8280/2003 ותוכנית זו מבקשת להכשיר את כל עבירות הבניה שקיימות בבניין.

**3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:**

תוכנית זו מראה באופן מדויק את הבניה הקיימת בפועל, וכל סטיה מהתביע המאושרת 648 הוגש כמוצע.

**4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:**

מגישי התכנית הם בעלים של דירה בבניין

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבות ותוספת יח"ד ברח' צפניה 31, כרם אברהם.
		מספר התוכנית	6485 א'
1.2	שטח התוכנית		352 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב	• מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	1/6/2010
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220-625
		קואורדינטה Y	633-215
1.5.2	תיאור מקום		רח' צפניה 31, שכי כרם אברהם, י-ם.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	כרם אברהם
		רחוב	צפניה
		מספר בית	31

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	• מוסדר	• חלק מהגוש	36	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
6485	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6485 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6485 ממשיכות לחול.	י.פ. 4789	שנה עברית ט"ז אב התשנ"ט שנה לועזית: 20.7.99
5166	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166, הוראות תוכנית 5166 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 5264	שנה עברית: כ"א התשס"ד. שנה לועזית: 15/1/2004
5022	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן התשנ"ו שנה לועזית: 22/3/1996

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מתווית	אדרי' אוריית קלוגל	1/6/2010	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	ו. מתווית	אדרי' אוריית קלוגל	1/6/2010	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מתווית	אדרי' אוריית קלוגל	1/6/2010	1	לא רלוונטי	1:100	• מנתח -- כשחלק מהתווית מחייבים*	נספח בנינו

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על תשריטים.

\* מחייב לעניין מס' יחיד מירב, גובה בנין, מס' קומות, וקווי בנין.



**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
לא רלוונטי	

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**

תוספת 2 יח"ד והרחבות דיור בכל קומות הבניין

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות: - מרתף, קרקע, א', וב', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
  - קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ג', לשם תוספת 2 יחידות דיור בהתאם לנספח בינוי.
  - קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור החדשות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-905 מ"ר (מתוכם 793 מ"ר שטחים עיקריים ו-112 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-7 יחידות דיור ל-9 יחידות דיור.
- 2.2.6 הגדלת מספר קומות מ-4 קומות מעל רח' צפניה ל-5 קומות, כאשר הקומה החמישית בחלל גג רעפים, כמצוין בנספח הבינוי.
- 2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין מרפסות, תוספות בניה וגדרות להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.352 ד'			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים ג'	מ"ר	647.85	144.41+	792.26	-
	מס' יחיד	7	+2	9	-
מאושר עפ"י תב"ע 6485					

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	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 ההוראות בטבלה זו.

**4 hgush ereg uahnuaho**

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: -בקומת מרתף (-2.65), בקומת קרקע (מפלס +0.00), בקומה א' (מפלס +3.00), בקומה ב' (מפלס +7.00), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. בקומה ג' (מפלס +10.00) ובקומה ד' (מפלס +13.00) לשם תוספת יח"ד חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.	א. הוראות התוכנית:-
מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, וקווי בניין מירביים.	ב. נושאים מחייבים:-
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום	ג. קווי בניין:-
זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	ד. זכויות בניה:-
מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 9 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת, מעבר למוצע בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי	ה. הערת אזהרה:-



המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.		
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ב. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p>	סטיה ניכרת :-	ו.
<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>ג. חזיתות הבנין ינוקו מצנרת מיותרת, כבלים, וכו'.</p>	הוראות בינוי :-	ז.
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970	פסולת בניין :-	ח.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	עיצוב אדריכלי :-	ט.
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>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</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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)</p>	תנאים למתן היתר בניה בשטח:	י.

<p>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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. ראה סעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, וראה סעיפים 4.1.2 י' (חניה), 4.1.2 יא' (הריסה), 6.3 (חשמל) להלן.</p>		
<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	חניה:	י"א.
<p>תוספות בניה, מרפסות וגדרות המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	תוספות בניה, מרפסות וגדרות להריסה:	י"ב.
<p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>	קולטי שמש על הגג:	י"ג.
<p>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.</p>	רשות העתיקות:-	י"ד.
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	היטל השבחה:-	ט"ו.
<p>היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) 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).</p>	חיזוק מבנים- תמ"א 38:-	ט"ז.
<p>תובטח תכסית פנויה של 20% לפחות לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי והפנייתו לשצ"פ הסמוך.</p>	הפניית מי נגר:-	י"ז.



**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	-

**7.2 מימוש התוכנית**

לא רלוונטי.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5/1/10	איתור / מאיר		55398523 556055778	גורט מאיר הורן אברהם	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			3186381 25633991	זיאת אהרון זיאת שפרה	בעלי עניין בקרקע
			5062430	פאלוך יצחק	
			28132389	קלינבסקי שמואל	
	א. הורן		011225885 05560577	הורן הינדא לאה הורן אברהם	
			60387521 50605013	פריימן אברהם פריימן רצא	
			025637463 032067183	נתנון יהודא נתנון בת שבע	
5/1/10	מאיר גורט		55398523 5460750	גורט מאיר גורט אסתר	
6/1/10	אורית שוחט (קטג)	אורית שוחט אדריכלית מ.י. 00101729	024528844	גבי אורית קליגלר	עורך התכנית