

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13441

שם תוכנית: הרחבות ותוספת יח"ד ברח' צפניה 56, כרם אברהם, י-ם.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13441</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>10</u> ביום <u>19.10.07</u> מינהל תכנון <u>ה.ה.</u> יו"ר הועדה <u>ה.ה.</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

מס' תוכנית: 13341

שם התוכנית: הרחבות ותוספת יח"ד ברח' צפניה 56, כרם אברהם, י-ם.

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
התוכנית המוגשת מבקשת הרחבות יח"ד ותוספת 2 קומות ותוספת 2 יח"ד, ברח' צפניה 56 בשכונת כרם אברהם, בי-ם.

לבניין אושר בשנת 1992 תב"ע נקודתית שמספרה 4247, שאיפשרה השלמת קומת גג, לאור השינויים במדיניות לשכה מחוזית בשכונת כרם אברהם לאשר תוספות קומות עד ל 5 קומות, מוגשת שינוי תב"ע זו.

2. רקע תכנוני לתכנית:
לבניין הוגש בשנת 1992 שינוי תב"ע נקודתית שמספרה 4247, ועל פיו הוצא היתר בניה בשנת 1992 בניה בתיק בניה שמספרה: 92/506 קיימים עבירות בניה בבניין שלהם תיקי עבירה: 96/5341 ו-96/7403, ותב"ע זו מגישה את עבירות בניה אלו כמוצעים לאישור.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:
תוכנית זו מראה באופן מדויק את הבניה הקיימת בפועל, וכל סטייה מהתב"ע המאושרת 4247 הוגש כמוצע.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:
מגישת התכנית היא בעלת הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>הרחבות ותוספת יח"ד ברח' צפניה 56, כרם אברהם, י-ם.</p> <p>13441</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>427 מ"ר.</p>
<p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 2</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 14/12/2010</p>	<p>מתן תוקף</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>תוכנית מתאר מקומית</p> <ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית לא רלוונטי • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. • לא

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>ירושלים</p> <p>קואורדינטה X 220-470</p> <p>קואורדינטה Y 633-275</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>רח' צפניה בשכונת כרם אברהם, י-ם.</p>
<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>רשות מקומית</p> <p>ירושלים</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>חלק מתחום הרשות</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>יישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p> <p>ירושלים</p> <p>כרם אברהם</p> <p>צפניה</p> <p>56</p>

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	• מוסדר	• חלק מהגוש	9	-

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	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
4247	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4247 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4247 ממשיכות לחול.	י.פ. 4027	שנה לועזית 23.7.1992
5166/ב'	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תוכנית 5166 ב' תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: וי שבט התשי"ע שנה לועזית: 21/1/2010
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
	נ. מתוזית	אדרי' אורית קליגלר	14/12/2010	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	נ. מתוזית	אדרי' אורית קליגלר	14/12/2010	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
	נ. מתוזית	אדרי' אורית קליגלר	14/12/2010	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה*	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים על עצמם תגברנה ההוראות על המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

*. נספח הבניין מחייב לעניין גובה, מסי יחיד ומסי קומות, ועיצוב החזיתות.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ תלקח(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30084-9				02-5377216	רח' צפניה 56, י-ם.	-	-	-	83685	צ'ינינסקי מניה	-

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5377216	רח' צפניה 56, י-ם.	-	רשות מקומית	83685	צ'ינינסקי מניה	תואר	• בעלים
							8491425	צ'ינינסקי יהודה		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
AklainI@Enativ.com	5003469	052-7640431	02-5003469	רח' זכרון יעקב 10 י-ם	-	שם רשות מקומית	0010729	024528844	גבי אורית קלינלר	מדריך	• עורך ראשי
			02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י-ם	-		502	2408938	מר ראובן אלסטר	מדריך	• מודד

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 קומה ו-2 יח"ד והרחבות לדיירי הבנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: אזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות: - קרקע, א' ב' ג' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-865 מ"ר (מתוכם-853 מ"ר שטחים עיקריים ו-12 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-3 קומות ל-5 קומות.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת שימושים למגורים ומסחר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.427 ד'		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תב"ע מאושרת: -4247		853	286.6+	566.4	מ"ר	מגורים
		9	2+	7	מסי'יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
עץ לשימור	חזית מסחרית	1		מגורים ג'
1	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 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר
4.1.2	הוראות בינוי :-
א.	<p>הוראות התוכנית :- תותרנה תוספות בנייה :- בקומת קרקע (מפלס +0.00), בקומה א' (מפלס +3.25), ובקומה ב' (מפלס +6.75), בקומה ג' (מפלס +10.25) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. ותוספת קומה ד' (מפלס -13.30) לשם תוספת 2 יח"ד בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p>
ב.	<p>קווי בניין :- קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p>
ג.	<p>סטיה ניכרת :- 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 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 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 ד. השטח המיועד למסחר יהיה 67 מ"ר במפלס +0.00, השטח הינו מחייב, כל סטיה משטח זה תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. סטייה מהוראות ס' 7.1 לעניין שלבי ביצוע תחשב סטייה, ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ו. הריסת הבינוי הבלתי חוקי הינו מחייב, ומהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, וכתנאי למתן היתר בניה. ז. נספח הבינוי מחייב לעניין עיצוב החזיתות וסוגי האבן, כל סטיה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד.	<p>פסולת בניין :- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>

<p>ה.</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <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 וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות 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) 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. מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>5. הריסה בפועל של חריגות הבניה המסומנות להריסה בתשריט ובנספח מס' 1, ע"י בעלי הדירות.</p> <p>6. הבינוי הקיים יותאם לחזיתות הקיימות במבנה המקורי וזאת בתיאום עם מהנדס העיר.</p>
<p>ו.</p>	<p>חזית מסחרית:</p> <p>החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית בקומת קרקע בלבד וחלול על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חימום בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>המסחר במקום יהיה לשימושים שכונתיים בלבד, (כגון מכולת, ירקן וכד').</p>
<p>ז.</p>	<p>עצים לשימור</p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>

6. הוראות נוספות**6.1 חלחול מי נגר**

ייתרו 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).

6.2 חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה

היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

(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.

(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).

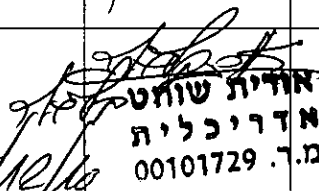
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל חזית תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים.	-
2	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. אך ללא תלות בבניה בחזית האחורית של כל שאר הדיירים.	-

7.2 מימוש התוכנית

20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	מיני צי.סי.סן	-	83685	צישינסקי מינה	
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	מיני צי.סי.סן		83685 8491425	צישינסקי מינה צישינסקי יהודה	בעלי עניין בקרע
	 אודית שוחט מדריכלית מ.ד. 00101729		024528844	גבי אורית קליגלר	עורך התכנית