

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

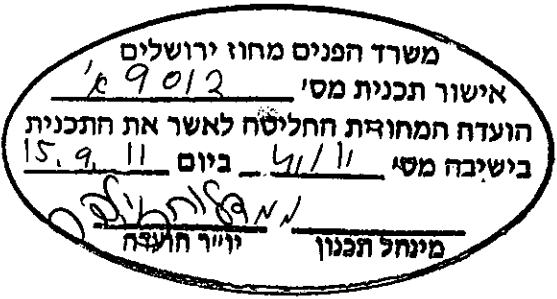
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9012 א'

שם תוכנית: הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות, רח' צפניה 44, כרם אברהם, ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית**מס' תוכנית: - 9012א'****שם תכנית: הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות, ברח' צפניה 44, כרם אברהם, ירושלים****תאור התכנית והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 20 בגוש 30082 רח' צפניה 44, כרם אברהם, ירושלים, התב"ע התקפה הינה תוכנית המתאר 62, וייעוד החלקה אזור מגורים 3 בו מותרים 90 אחוזי בניה.

- בתכנית זו מבקשים מגישי התוכנית להרחיב את הדירות בקומות קרקע א' וב' בחזית מזרחית,

- כמו"כ מבקשים בתכנית זו להוסיף 2 קומות עבור בניית 2 יח"ד חדשות, בסה"כ מוצע גובה בניין של 5 קומות.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין אין תיק רישוי בניה, השרטוטים מבוססים על מדידה בפועל במקום.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות ואינן קיימות בפועל.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

מגישי התוכנית הם בעלי נכס בבניין.

שם עורכת התוכנית – אדריכלית אורית קליגלר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות, רח' צפניה 44, כרם אברהם, ירושלים
		מספר התוכנית	9012'א
1.2	שטח התוכנית		497 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב	<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	2
		תאריך עדכון המהדורה	5/12/2011
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220510
		קואורדינטה Y	633220
1.5.2	תיאור מקום		רח' צפניה, בשכונת כרם אברהם.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	<ul style="list-style-type: none"> • חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	כרם אברהם
		רחוב	צפניה
		מספר בית	44

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30082	• מוסדר	• חלק מהגוש	20	-

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 התשס"ט שנה לועזית: 16.7.59
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	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 עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדרי' אורית קליגלר	5/12/2011	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	לא רלוונטי	• מחייב	חוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדרי' אורית קליגלר	5/12/2011	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מחוזית	אדרי' אורית קליגלר	5/12/2011	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:100	• מנחה – כשקו בניין, גובה ומס' נח"ד הינם מתאימים	נספת בנין 1

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

זנ"ש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30082/20					רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	-	033192873	כל שלום ברוד	כל שלום ברוד	-
30082/20					רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	-	320573926	ויינגארט יואל	ויינגארט יואל	-

1.8.2 יזם במועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	033192873	כל שלום ברוד	-	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	320573926	כל חוה	-	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	309865327	ויינגארט יואל	-	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	054570684	אוחנה יעקב	-	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	014055552	אוחנה איילת	-	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	00774117	שנר יוסף	-	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	000774125	שנר אמנון	-	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	1286806B-D	קריצ'ר חיה	-	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	021370796	יחזק משה	-	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	060937034	יחזק רחל גאולה	-	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	500062619	דיוויד גיוף	-	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	035063158	קרויס ברוד נחמן	-	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	040075186	קרויס רחל לאה	-	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	6898149	קפלן נפתלי	-	בעלים
				רח' צפניה 44 י-ם.	-	רשות מקומית	20617	כתר שרה מרים	-	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Aklain1@Enativ.com	5003469		02-5003469	רח' זכרון יעקב 10 י-ם	-	מקומית	0010729	024528844	גבי אורלי קליגל	אדריכל	עורך ראשי
			02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י-ם	-	מקומית	502	2408938	מר ראובן אלסטר	מודד	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
לי"ר	

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 בחזית מזרחית עבור הרחבת יח"ד קיימות.
- תוספת קומה ועליית גג עבור תוספת 2 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'
2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
○ קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות בחזית מזרחית, בהתאם לנספח הבינוי,
○ קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עבור בניית 2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-905 מ"ר (מתוכם-816 מ"ר שטחים עיקריים ו-89 מ"ר שטחי שירות).
2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
2.2.6 קביעת הוראות בגין ועצים לשימור ועצים לעקירה.
2.2.7 קביעת הוראות לפירוק מרפסות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.497 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תב"ע 62 – 96%		816	341.6+	474.4	מ"ר	מגורים
		11	2+	9	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח
ע"ש לעקירה	ע"ש לשמור	1	אזור מגורים ב'
1	1		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לזן המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מנצב מרצע		מנצב מאושר	
מנצב מרצע	יעוד	אחוזים	מנצב מאושר
מנצב מרצע	מגורים ב'	100	מנצב מאושר
100	מגורים ב'	100	מנצב מאושר
			מנצב מאושר
			מנצב מאושר

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2

א. הוראות בניין:

1. תותרנה תוספת בחזית מזרחית, לצורך הרחבות ליח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
2. תותר תוספת 2 קומות עבור בניית 2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קווי בניין:

1. קוי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לשם צמצום מטרדי הבניה בעת הבניה.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התוכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו.
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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שש, אנטנות וכד'

ה. 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. תוספות הבניה ייבנו באבן טובזה כדוגמת הקיים, כל סטיה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ו. עצים לשימור ו/או עקירה:

1. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם,
2. העצים המסומנים בצבע צהוב בתשריט, מיועדים לעקירה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור שימור העצים, הכל באחריות היזם.
4. חפירה ו/או שינוי ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
5. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

ז. קולטי שמש על הגג:

1. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

ח. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.

ט. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

י. פסולת בניין:

1. 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

יא. רשות העתיקות:

1. 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.

יב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38):

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).

יג. מרפסות לפירוק:

סגירות המרפסות המסומנות בצהוב בנספח הבינוי מיועדות להריסה ויהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר						גודל מרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		משטח תא השטח	משטח (השטח)				שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שרות	שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה עיקרי			
אזורי	צו"ד- שמאלי	צו"ד- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	43	20	11	182	905	-	-	89	816	497	1	מגורים	
כמפורט בתשריט.																		

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

5/12/2011

תבנית הוראות מעודכנת לילי 2009

עמוד 11 מתוך 12

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

1. הבניה בחזית הבניין תבוצע בהינף אחד.
2. תוספת הקומות יבנו בהינף אחד וללא תלות בתוספת שבחזית הבניין.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			033192873 320573926	לב שלום ברוך לב חוה	
	ו. ויינגארט		309865327	ווינגארט יואל	
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			033192873 320573926	לב שלום ברוך לב חוה	בעלי עניין בקרקע
	ו. ויינגארט		309865327	ווינגארט יואל	
			054570684 014055552	אוחנה יעקב אוחנה איילת	
			00774117 000774125	שנצר יוסף שנצר אמנון	
			1286806B-ד	קריצ'ר חיה	
			021370796 060937034	יוחנן משה יוחנן רחל גאולה	
			500062619	דיוויס גיזוף	
			035063158 040075186	קרויס ברוך נחמן קרויס רחל לאה	
			6898149 20617	קפלן נפתלי כהן שרה מרים	
4/12/11		מזרית שוחט מדרילית 00701729	024528844	גבי אורית קליגלר	עורך התוכנית