

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית  
26.01.12  
נתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13508**

**שם תוכנית: הרחבת דיור ותוספת יח"ד רח' צפניה 49, כרם אברהם, ירושלים**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

2012-04-11  
תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

**דברי הסבר לתוכנית****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

התכנית המוצעת במסגרתה מרחיבה יח"ד קיימת בקומה העליונה, כמו"כ מוצעות בתכנית זו תוספת 2 יח"ד ותוספת קומות.

**במסגרת יוזמה מבורכת** של עיריית ירושלים וחברת "מוריה" לפיתוח ירושלים משנת 2005 החלו בעבודות פיתוח ושידרוג תשתיות בשכונת "כרם אברהם" כשרחובה הראשי הוא רח' צפניה, כבר היום נוכחים לראות שפני השכונה שונו לחיוב, הן בהקמת שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני משחקים החלפת מערכות מים וביוב, תאורת הרחובות, שיפור מערכות ניקוז, סלילת כבישים, ריצוף המדרכות, תוספת גינון מערכות השקייה וריהוט רחוב, שיקום גדרות, קווי בזק, תמרורים ואביזרי דרך.

**התכנית תואמת** את הבינוי בשכונה ועונה על המדיניות שנקבעה ע"י רשויות התכנון וכן תואמת את תכנית המתאר החדשה לענין שינוי המדיניות לבינוי לגובה בירושלים ובמרכז העיר ועיבוי השכונות בירושלים בתוספת יח"ד חדשות, התכנית תואמת לתוספות שנבנו בבניינים שכנים במסגרת שינוי תב"ע, תוספת 2 הקומות החדשות הינם על קונטור הבנין הקיים כאשר הקומה השניה המוצעת מובלעת בחלל גג הרעפים.

**היתרים קודמים:**

בשנת 1981 יצא היתר בעבור הגדלת מרפסת קיימת בקומה א' לסוכה ותוספת מרפסת לסוכה בחזית דרומית.

בשנת 1982 הוצא היתרבעבור תוספת בניה על הגג במסגרת 6% הקלה באחוזי הבניה משטח החלקה

בשנת 1986 הוצא היתרבעבור הבלטת מרפסת וסגירתה באלומיניום וזכוכית.

**חריגות בניה:**

בבנין לא קיימות חריגות בניה

**מגיש התכנית:**

מגיש התכנית הינו בעל ענין בקרקע ומצ"ב נסח טאבו תוספות הבניה הינן על רכושו הפרטי בלבד של מגיש הבקשה.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת דיור ותוספת יחיד רח' צפניה 49, כרם אברהם, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

13508

מספר התוכנית

0.387 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

1.12.11

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית 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 התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 633/290  
קואורדינטה Y 220/510

**1.5.2 תיאור מקום** בין רחובות צפניה ונחמיה, שכונת כרם אברהם

**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 49

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית המתאר 62	י.פ. 687	16/07/1959 "תמוז תשי"ט
'5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית '5166, הוראות תכנית '5166 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.01.2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	כג' שבט תש"ס 30/01/2000

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' אילן אפרת	1.12.11	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדר' אילן אפרת	1.12.11	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' אילן אפרת	1.2.11	1	ל"ר	1:100	*מחייב חלקית	נספח בניין נספח מס' 1

כל מסמכי התוכנית 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.

\* הנספח מחייב לגבי גובה בניה, מס' קומות, קווי בניין, ומס' יח"ד.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מס' דרכון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-4180683		רח' צפניה 49, ירושלים				113164005 (ישן) (111140171)	גוטמן יהודה לייב	

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	מקצוע / תואר
									לי"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 49, ירושלים			5264405	זייבלד אפרים שרגא שטרן שמואל יצחק לוינגר משה יצחק לוינגר מרים גוטמן יהודה לייב	גוטמן אסתר	
							דרכון z-4927139 69752897 0003152 דרכון 113164005 דרכון 220537545			

**עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר	עורך ראשי
	02-6718199		02-6734030	רח' יהודה 14, ירושלים			8176	505941	אילן אפרת	אדרי	עורך ראשי
Shmoel2@bez eqint.net	02-5862404	05041361 99	02-5714288	רח' פאטל 7/2, ירושלים			40617	69307122	שמואלי מירי	תנדסאית אדרי	עורך משנה
			02-6522294	רח' כנפי נשרים 68, ירושלים	<b>סיגל</b>	<b>אויג</b>	502	2408938	אלסטר ראובן	מודד מוסמך	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**

הרחבת יח"ד ותוספת קומות לשם תוספת יח"ד על בניין קיים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'  
 2.2.2 הגדלת מספר הקומות מ- 3 קומות ל- 5 קומות, קומה חמישית מובלעת בגג רעפים.  
 2.2.3 קביעת קווי בניין.  
 2.2.4 הגדלת מספר יח"ד מ- 5 ל- 7.  
 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה מ- 371.46 מ"ר ל- 640 מ"ר מתוכם 580 מ"ר שטח עיקרי ו- 60 מ"ר שטחי שירות.  
 2.2.6 קביעת הוראות בדבר שימור.  
 2.2.7 הוראות בדבר עצים לשימור.  
 2.2.8 תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.387 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתרי בניה מס' 81/666 מס' 80/885		580	+208.54	+371.46*	מ"ר	מגורים
עפ"י היתר בניה מס' 81/666 מס' 80/885		7	2+	5	מס' יח"ד	

\* היתר הבניה לא כולל שטחי מרפסות, מדרגות ומקלט.

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	200	עצים לשימור
		200

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.	אחסנה
4.1.2	הוראות
א.	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>- נספח הבינוי הינו מנחה, למעט הסעיפים בהם נקבעה סטייה ניכרת ניתן יהיה לשנותו כל עוד תשמר רוח התכנון ויישמרו זכויות הבניה וקווי הבניין כמופיע בטבלת הזכויות, בתשריט ובהוראות הבניה.</p> <p>- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>- ימצא מקום מתאים למזגנים בתחומי התוספת המוצעת לעת מתן היתר בניה בתאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>- הסורגים לחלונות יהיו ישרים ולא בולטים מחתך החלון.</p> <p>- עיצוב החלונות בקומה החדשה הנוספת, יהיו בעיצוב ניטרלי ללא כותרת מסוגנת ובאופן שמשתלבים עם הקיים</p>
ב.	<p>תנאים להיתר בניה</p> <p>- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>- תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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.</p> <p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים</p>

שיידרשו.		
שיידרשו. - הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק	היטל השבחה	ג.
- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. - מספר הקומות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. - קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. - גודל ומס' יח"ד הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	סטייה ניכרת	ד.
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.	פסולת בנין	ה.
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דוודים, קולטי שמש, אנטנות וכד. - תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין, בתאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.	הוראות כלליות בדבר תוספת בניה על גג בנין משותף	ו.
- תותר בניה של חדרים מחוזקים בדירות הקיימות ובקומות החדשות על פי הנחיות הג"א לעת מתן היתר בנייה	מרחבים מוגנים	ז.
קיים פטור מהצורך בהתקנת מקומות תניה, נוספים ליח"ד החדשות, בהתאם לתכנית 5166ב'.	חניה	ח.
-העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. - קו בנין מעץ לשימור יהיה 3 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות לעת מתן היתר בנייה.	עצים לשימור	ט.
- לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין הקיים למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן ובנספח. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. -יש לשמר את התריסים המקוריים הקיימים. -פרטי הניקוז יהיו מזחלת פח כדוגמת הקיים	הוראות לשימור	י.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד/לדונם נטו	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	קדמי					מתחת לקניסה	מתחת לקובעת	מעל לקניסה הקובעת	עיקרי			
			0	5	15.87**	18	165	640	---	60	580	387	200	מגורים ב'	

\* קומה חמישית מובלעת בגג רעפים.

\*\* הוגבה המירבי של הבניין =  $15.87 + 822.96$

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות****6.1. חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה – תמ"א 38**

- א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים שהיתר הבניה לו ניתן לפני 01.01.1980, וואו שלא נבנה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של 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).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.2. חלחול מי נגר – תמ"א 34**

ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	כל התוספת בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		י. ביל	מס. דרכון 113164005	גוטמן יהודה לייב	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
		י. ביל א. אטמן	מס. דרכון 113164005 מס. דרכון 220537545	גוטמן יהודה לייב  גוטמן אסתר	בעלי עניין בקרקע
			5264405 24927139-Z 6975289-7 000031526	זייבלד אפרים שרגא שטרן שמואל יצחק לוינגר משה יצחק לוינגר מרים	
4.1.12		אילן אמרית - אדריכל יהודה 14 בקעה ירושלים טל' 02-6734030	505941	אדריכל אילן אפרת	עורך התכנית