

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

159

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0319962

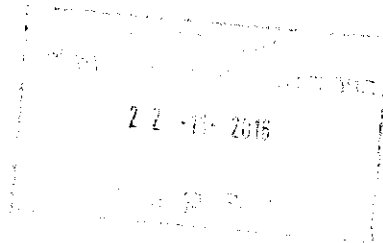
תוספת 2 קומות לבנין קיים רח' צפניה 19 ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



18/9/16

ב"ר יעקב

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0319962, שם תכנית : תוספת 2 קומות לבנין קיים, רחוב צפניה 19, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 50 בגוש 30084, רחוב צפניה 19, שכונת כרם אברהם, ירושלים, הבנין הוא בן 3 קומות, עם 5 יחידות מאושרות (יחידה אחת היא חנות בקומת הקרקע של הבנין).
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 1358, יעוד המגרש הוא אזור מגורים 3.
- בתכנית זו מוצעות תוספת 2 קומות עם 4 יחיד חדשות, בסה"כ 9 יחידות, כמו"כ מוצעת השלמת קומה שלישית.
- בחזית האחורית מוצעת תוספת בקומות הקיימות לצורך בניית ממ"ד והרחבת יחיד.
- מוצעת חניה חדשה בחזית הבנין עבור יחיד החדשות.
- התכנית מתייחסת לנושא שימור המבנה בקביעת הוראות לשימור עפ"י תיק תיעוד.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי שלפיו נבנה הבנין לא נמצא בעיריה, בשנת 1988 הוצא היתר מס' 88/377 להשלמת קומה שלישית ע"י הקלה 6% והשלמת גג 5%, בסה"כ 101%, שהם 356.88 מ"ר.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, יש תוספות שאינם מהבנין המקורי המוצעות להריסה ופירוק ומסומנות בהתאם בנספח הבינוי ובתשריט.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יחיד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדרי

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת 2 קומות לבנין קיים רח' צפניה 19 ירושלים
		מספר התכנית	101-0319962
1.2	שטח התכנית		0.354 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינאטה X	220725
		קואורדינאטה Y	633160

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	צפניה	19	
שכונה	כרם אברהם		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	מוסדר	חלק	50	

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

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	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית מס' 1358	ביטול	1358
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' (לרבות השינויים לה) 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 שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חלק 1 שימור, עותק אחד מצוי בתיק התכנית ובמערכת המקוונת ואינו חלק ממסמכי התכנית	06/06/2016	אנה לדיזינסקי	06/06/2016	8		רקע	שימור
לא	מחייב לענין מס' יחיד גובה ומס' קומות והוראות שימור	19/04/2016	אוריה שוחט	19/04/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא	חלק 2 שימור, עותק אחד מצוי בתיק התכנית ובמערכת המקוונת ואינו חלק ממסמכי התכנית	06/06/2016	אנה לדיזינסקי	06/06/2016	6	1:100	רקע	שימור
לא	חלק 3 שימור, עותק אחד מצוי בתיק התכנית ובמערכת המקוונת ואינו חלק ממסמכי התכנית	06/06/2016	אנה לדיזינסקי	06/06/2016	23	1:100	רקע	שימור
לא	חלק 4 שימור, עותק אחד מצוי בתיק התכנית ובמערכת המקוונת ואינו חלק ממסמכי התכנית	06/06/2016	אנה לדיזינסקי	06/06/2016	14	1:100	רקע	שימור
לא		01/05/2015	אוריה שוחט	01/05/2015	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	יצחק אייזיק ברנד			ירושלים	צפניה	19	02-5811432	02-5811432	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יצחק אייזיק ברנד			ירושלים	צפניה	19	02-5811432	02-5811432	
בעלים	אסתר ברנד			ירושלים	צפניה	19	02-5811432	02-5811432	
בעלים	עדינה לנדאו			ירושלים	צפניה	19	02-5811432	02-5811432	

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 שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	ciim@enativ.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכלית תיעוד	אדריכל	אנה לדיזינסקי	113048		ירושלים	התקופה	18	054-4880911		anaarch.ia@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

- תוספת 2 קומות עבור 4 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות והרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-893 מ"ר (מתוכם 699 מ"ר שטחים עיקריים, ו-194 מ"ר שטחי שרות).
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- תוספת 4 יח"ד חדשות וקביעת מסי יח"ד ל-9 יח"ד.
- הגדלת מסי הקומות מ-3 ל-5.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה ולפירוק.
- קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.354

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9		+4	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	699		+342.12	356.88	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	354	100
	354	100
סה"כ		

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	352.78	100
	352.78	100
סה"כ		

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
קו בנין	172.85

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר בקומת הקרקע
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תותרנה תוספת 2 קומות חדשות והרחבת יח"ד קיימות.
	2. תותרנה תוספת 4 יח"ד חדשות, בסה"כ 9 יח"ד.
ב	עיצוב אדריכלי
	1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
	2. יש לשמור על מרכיבי ומאפייני המבנה המקורי כגון מעקה במרפסות ותריסי מסגרות.
ג	קווי בנין
	1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי עבור מרפסות.
ד	קולטי שמש על הגג
	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
	2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	חניה
	1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
ו	בדיקות ארכאולוגיות
	1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ז	היטל השבחה
	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
	2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ח	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
	2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
	3. 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

4.1	מגורים ג'
	<p>הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 9 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ל-4 יח"ד חדשות המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסתרת מערכות וניקוי המבנה מצנרת גלויה וחיצונית בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>8. לא יתאפשרו מערכות תלויות על חזיתות המבנה, מערכות טכניות יוסתרו בחלל גג הרעפים.</p>
ט	פסולת בניין
	<p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>1. הגדרות, המבנים וסגירות המרפסות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
יא	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העץ המסומן בתשריט לעקירה ייעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יב	סטיה ניכרת
	<p>1. קוי הבנין המירביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מסי הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יג	שימור
	<p>1. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כולל חומרי גמר ופרטי בנין מקוריים, כל שינוי יחשב סטיה ניכרת.</p> <p>2. נספח הבינוי יהיה מחייב לענין גבהים ונפחים, תוספת קומות ונפחים תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>3. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יהיה זהה לקומה האחרונה עליה מקימים את התוספת, תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>4. תנאי להגשת היתר בניה יהיה פרוק תוספות בניה מאוחרות בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>5. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p> <p>6. חזיתות המבנה ההיסטורי (קומת קרקע+ק.א') ישומרו במלואן כולל מרפסות ומעקות.</p>

7. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים, לתיאום עם מחלקת השימור בעירייה.

8. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר, היה וייפגע/ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.

9. סגירות המרפסות בקומה א' המסומנות בנספח הבינוי לפירוק ובניה מחדש, תתואם עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים, חומרי הגמר יהיו בזכוכית שקופה, פרופילים דקים, גג זכוכית או פח לכל הגובה, ללא סגירה אטומה מאחורי סגירת המרפסת, הכל בהתאם להנחיות של מחלקת שימור.

10. בחזית האחורית יותר לפתוח חלון קיים לדלת בלבד, לא תותר פתיחת פתחים חדשים.

ניהול מי נגר

יד

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

חיזוק מבנים, תמ"א/ 38

טו

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"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						גודל מגרש כללי
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות					
0	5	18.5 (1)	25	9	48	252	893	0	0	194	699	354	I	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מדלפות הגג לא יעלה מעל גובה אבסולוטי של 816.55 מ'.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	שלבי ביצוע	1. תוספת הקומות תיבננה בהינף אחד. 2. התוספות בחזית האחורית תיבננה בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם: יצחק אייזיק ברנד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
שם: יצחק אייזיק ברנד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אסתר ברנד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: עדינה לנדאו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אוריה שוחט שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: מ.ר. 00101729 22/10/16	עורך התכנית