

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1219153

תוספת קומות למגורים ברח' צפניה 61, ירושלים.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/11/2024

לאשר את התוכנית  
11/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005306926/310>

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה מדובר בבניין על חלקה 178 בגוש 30080 רח' צפניה 61, בשכונת עזרת תורה, ירושלים. התביעה התקפה הינה תכנית 13919 אשר אושרה בשנת 2012, וייעוד החלקה הוא מגורים ומסחר. בחלקה קיים מבנה בן 4 קומות מעל מפלס הכניסה מרחוב צפניה המשמש למגורים ומסחר וקומת מסחר מכיוון רח' בר אילן, סה"כ 8 יח"ד ו-4 חנויות. התוכנית מציעה תוספת קומות מעל המבנה הקיים עבור יח"ד חדשות ותוספת ממ"דים מעל עמודת ממ"דים קיימת עבור חלק מיחידות הדיור הקיימות. היות והמבנה נמצא על ציר הרק"ל ובשכונה קיימת מצוקת דיור עבור זוגות צעירים, מבוקשות יח"ד קטנות עד 45 מ"ר. (למעט בקומת פנטהאוז). התוכנית מציעה הריסה ופינוי של הגישה לבניין מרח' צפניה והפרשת השטח עבור הרחבת המדרכה הקיימת, וגישה לבנין דרך החזית הצידית.

רקע תכנוני לתכנית לבנין היתר בניה מס' 09/684.1 משנת 2016 שאשר את תוספת הקומות עפ"י התביעה המאושרת. בשנת 2021 יצא היתר בניה מס' 16/779 שאישר בניית ממ"דים ושינויים במעלית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת קומות למגורים ברח' צפניה 61, ירושלים.

ומספר התכנית

101-1219153

מספר התכנית

0.369 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 220495  
 קואורדינאטה Y 633418

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' צפניה 61 פינת רח' בר אילן 45 בשכונת עזרת תורה (תל ארזה).

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	צפניה	61	

שכונה עזרת תורה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30080	מוסדר	חלק	178	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



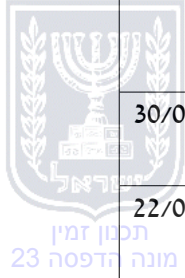
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק/ 5022 / א	החלפה	<u>מק/ 5022 / א</u>
22/04/2012		3481	6403	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 13919	החלפה	<u>13919</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ב / 5166</u>



## 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 שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 25 11/08/2024	לאה סבן	08/08/2023			רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	מחייב לעניין 1. מיקום כניסה למגורים והכניסה הנפרדת למסחר 2. מיקום ההפרשה מבונה לשימושים ציבוריים, 3. החזית המסחרית הפונה לציר הרק"ל, למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו. 4. הריסה	12: 41 11/08/2024	אוריה שוהט	11/08/2024	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 35 06/06/2023	ראובן אלסטר	06/06/2023	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	יהודה משה סילמן			ירושלים	צפניה	61			s11360@gmail.com
	פרטי	בן ציון ספרא			ירושלים	צפניה	61			4131020@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		עמינדב	ארז	6			sk.tab7874@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	לאה סבן	084126		מבשרת ציון	ישפה	27	052-8605606		leavi2000@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 קומות ותוספת יח"ד חדשות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי בהתאם למפורט במסמכי התכנית.

2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה.

2.2.4 קביעת מס יח"ד

2.2.5 קביעת מס הקומות במבנה

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות שימור, ועיצוב חזיתות.

2.2.9 קביעת הוראות לזיקת הנאה.

2.3.1 קביעת הוראות להפרשה מבונה לצרכי ציבור.

2.3.2 קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	2
דרך מאושרת	2	זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	1
		חזית מסחרית	מגורים ד'	1
		להריסה	דרך מאושרת	2
		להריסה	מגורים ד'	1
		מבנה לשימור	מגורים ד'	1
		קו בנין עילי	מגורים ד'	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	71	19.24
מגורים ומסחר	298	80.76
<b>סה"כ</b>	<b>369</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	72.81	19.67
מגורים ד'	297.4	80.33
<b>סה"כ</b>	<b>370.2</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ד'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
א. מגורים ב. מסחר או תעסוקה בחזית מסחרית, ג. שטח מבונה לצרכי ציבור לשימוש משרדים עירוניים, רווחה, חברה וקהילה	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>בינוי</b> הוראות בינוי: מסחר- 1. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר או מבואות לא יותרו דירות גן בקומה זו. 2. מפלסי המסחר ילוו את מפלסי הרחוב בחזית הפונה לרחוב בר אילן. מגורים- 3. יותר הקמת מרפסות זיז מעל תחום הדרך בעומק המרפסות הקיימות. 4. לא יותר הקמת רמפה על חזית המבנה לרחוב צפניה יותר הקמת גרם מדרגות על החזית כפי המסומן בנספח הבינוי. 5. הכניסה למגורים תהיה ניפרדת מהכניסה למסחר בקומה א. 6. יש להציע לובי למגורים וח. עגלות בקומת המסחר. 7. הבניה תבוצע באבן כדוגמת הקים בבניה החדשה. 8. בקומה 11 קומת הדופלקס תהיה נסיגה בבינוי לרחוב בר אילן בעומק של 2 מ', לא יותר דירות נפרדות בקומה זו. מרפסות- 9. הפתרון העיצובי למרפסות יהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין. 10. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית. 11. כל המרפסות באותו בניין יוקמו בהינף אחד.	א
<b>קווי בנין</b>	ב
א. קווי הבניין למבנה המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ב. קווי הבניין למרפסות העיליים יהיו כמצוין בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום. ג. קו הבניין למבנה התת קרקעי יהיו כמצוין בתשריט בשני קווים נקודה אדום.	
<b>גגות</b>	ג
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 וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.	
<b>חניה</b>	ד
התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה למגורים עבור יח"ד קטנות מתחת ל-45 מ"ר, לדירות	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

4.1	מגורים ד'
	<p>גדולות ניתן יהיה לתת מענה באמצעות קרן חניה. כמו כן התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה למסחר מלווה רחוב.</p>
ה	<p><b>שימור</b> לא תותר פגיעה בקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה לא תהיה חיצונית בחזיתות הפונות כלפי רחובות אלא פנימית בלבד. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים קיימים. התכנית ההנדסית תיבחן בתיאום מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b> סטיה ניכרת א. מס הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. ג. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/מבואות ולא יותרו דירות גן בקומה זו, הוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. ד. הריסת המבנים המסומנים בצהוב בנספח הבינוי ובתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות בשטח. הוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b> תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ד. תנאי בהליך הרישוי יהיה תאום השטחים למבני ציבור עם מחלקת תכנון. ו. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור של מח' איכות הסביבה. ז. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום של עיצוב המבנה עם אדריכל העיר. ח. תנאי בהליך הרישוי יהיה חו"ד מהנדס שימור, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת האלמנטים לשימור במהלך העבודות (יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו). חו"ד אגרונום, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.</p>

<p><b>מגורים ד'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>ט. תנאי לטופס אכלוס יהיה מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.</p> <p>י. תנאי לטופס אכלוס יהיה הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות כיאות.</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין.</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה היוועצות מול צוות אב לתחבורה.</p>	
<p><b>שטחים מבונים לצרכי ציבור</b></p> <p>א. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע ירוק המצוי בקומה ח של הבניין והיקפו כ-50 מ"ר שטח בנוי יותר שימוש לצרכי רווחה או מגורים לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>ב. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע ובלבד שהבינוי יהיה בקומה ושטח הנדרש בטבלה 5</p> <p>ג. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה .</p>	<p>י</p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>דרך</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפי"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>3. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
210		9 (1)	25			497	1445	298	1	מגורים	מגורים ד'
							50	298	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
	1	1		22	212	22	140		1	מסחר	מגורים ד'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

לא יותר ניוד שטחי בניה בין המסחר למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הדירה/ות בקומה 10 של הבניין יהיו דירות דופלקס עם קומה 11. מעל מפלס זה יותרו ח. מדרגות עלייה לגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

6.1

זכות מעבר

השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה להולכי רגל מיועד לאפשר שימוש מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה.  
פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי למפלסי פיתוח הרחוב או השצ"פ הגובלים.

6.2

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה	הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 5 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. יובהר כי הוצאת היתר חפירה/הריסה/דיפון/מילוי לא יחשבו כמימוש התכנית לעניין זה.