

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0720375

תוספת קומות ליפשיץ 25 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 :

19/11/2020

להפקיד את התכנית

04/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שם תכנית : תוספת קומות ברחוב ליפשיץ 25 ירושלים

תאור ורקע התכנית המוגשת :

התכנית נמצאת בשכונת בקעה בירשלים בשטח של 0.486 מ"ר.

היעודים ע"פ התכנית המאושרת 3770 הם אזור מגורים מיוחד 1 .

מטרת התכנית :

שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב' .

תוספת מבוקשת :

תוספות שתי קומות מעל קומה 3 קיימות.

אין הליכים משפטיים .
הקרקע היא בבעלות של המגיש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תוספת קומות ליפשיץ 25 ירושלים

שם התכנית

101-0720375

מספר התכנית

0.486 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220500
	קואורדינאטה Y	629225

1.5.2 תיאור מקום

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	ליפשיץ נחום	25	

שכונה בקעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30002	לא מוסדר	חלק	30	

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 8



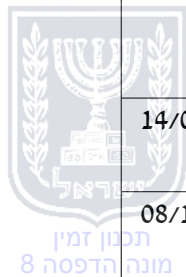
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12827	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 12827.	6107	3893	14/07/2010
1718	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1718.	2071	562	08/12/1974
3770	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3770 ממשיכות לחול.	4767	3865	15/06/1999
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא סולר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא סולר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינויי מחייב לעניין גובה	17: 44 11/04/2021	גיורא סולר	11/04/2021		1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	חישוב שטחים	22: 43 11/05/2019	גיורא סולר	01/05/2019		1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא		15: 13 11/04/2021	גיורא סולר	11/05/2019		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	עידית אביטל			ירושלים	ליפשיץ נחום				edith.avital@gmail.com
	פרטי	אריאלה אולך			ירושלים	(1)				edith.avital@gmail.com
	פרטי	משה שטרסמן			ירושלים	(1)				edith.avital@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ליפשיץ.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עידית אביטל			ירושלים	ליפשיץ נחום				edith.avital@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיורא סולר		סולר אדריכלים	ירושלים	סוקולוב	17	0773212315		giorasolar2@gmail.com
	אדריכל	מוראד עתאמנה	119201	מוראד אדריכלים	ריינה	(1)		04-6016031	04-6905252	mo.arch99@gmail.com

(1) כתובת : למשלוח דואר כפר ריינה מיקוד 1694000 ת.ד. 417.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 לבניין מגורים ותוספת מעלית חיצונית לשם תוספת 2 יח"ד והגדלת 2 יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד משטח מגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
- 2- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- 3- הגדלת מס' יחידות דיור.
- 4- הגדלת מס' קומות.
- 5- קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.
- 6- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח והיתר איכלוס.
- 7- קביעת קווי בנין חדשים.
- 8- קביעת הוראות בגין בנין/גדרות להריסה.
- 9- קביעת מקומות חניה בתחום לחוק.
- 10- תוספת מעלית עם גשר בכל המפלסים. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- 11- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- 12- קביעת תכסית בינוי.
- 13- קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- 14- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- 15- קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

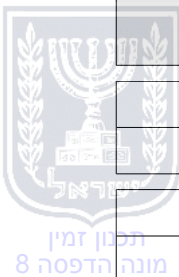
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	476.07	100
סה"כ	476.07	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	476.07	100
סה"כ	476.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר תוספת 2 קומות מגורים על הבניין הקיים, הכל בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. תכנון זמין מונה הדפסה 8</p> <p>2. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>3. תותר תוספת מעלית חיצונית לבניין ע"פ התשריט ונספח הבינוי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. תוספת הבניה תבוצע בסוג אבן זהה עם כיחול וסיתות כדוגמת הקיים.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים והקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהא קביעת מיקום וגדל מתקני האשפה עדכני בתאום ואישור מחלקת תברואה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר יהיה אישור אדריכל העיר או מי מטעמו למעלית.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים ב'
ו	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה הנדרש יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה, יותר שימוש בפתרונות חניה מכאניים.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.</p> <p>3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>4. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינזק.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 50 % שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הלא מבונה, כדי לאפשר חדירת מי-נגר עילי וחלחולם לתוך תת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוונים או מצופים בחומר חדיר כגון אדמה, חצץ, חלוקים וכו'. יג</p>
י	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תוספת הבניה לפיר המעלית וחדר המדרגות תבוצע בחומרים קלים, פלדה וזכוכית. ניתן לשלב אבן לשם העיצוב אך לא כחומר העיקרי.</p> <p>קירות חיצוניים יבנו באבן טבעית מרובעת הקיים. סוג האבן והסיתות יהיה כדוגמת הקיים, לא תותר בניה באבן נסורה מלוטשת או חלקה. פינות תבוצענה באבני פינה שאורך צלען הקצרה 15 ס"מ לפחות. גובה הנדבכים, ומידות האבנים והמישקים יהיו זהים לקיר המקורי על פי הקיים. פתחי הבניין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף. עומק אבני החשף בפתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת</p>



4.1	מגורים ב'
	יהיו כדוגמת הקיים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
25.85 (4)	(3)	(3)	(3)	(3)	5	15.48 (2)	8	31.7 (1)	183.49		229.12	585.61	467	מגורים ב'	מגורים ב'		

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
ב. לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית מבנה המגורים, ללא מתקן החניה..
(2) $15.48 =$ גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג, בהתאם לנספח הבינוי..
(3) כפי שמסומן בתשריט..
(4) מרפסות שירות מקורות..



תכנון זמין
הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
<p>ייתרו לפחות 25% 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).</p>	
6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.</p> <p>2. תיאום 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) 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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>4. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.</p> <p>5. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>6. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>7. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>	

6.3 היטל השבחה

6.3	<p>הוועדה 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.</p>
------------	---

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8