

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

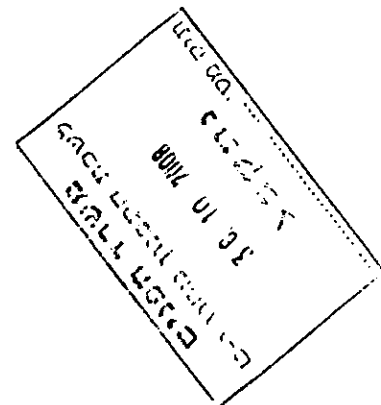
**תכנית מס' 11927**

**רחוב לבוש מרדכי 6, כרם אברהם**

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מפורטת



**דברי הסבר לתכנית**

התכנית המוצעת הינה ברחוב לבוש מרדכי בשכונת כרם אברהם, ירושלים.  
גוש 30081 חלקה 110. שטח החלקה היינו 133.31 מ"ר.  
התכנית מתייחסת למבנה קיים שהעיריה אישרה בהיתר בנייה מס' 04/231.1 מיום ה-11.207 ועד ליום ה-  
21.8.08.

היתר הבנייה מתייחס לתוספת מרתף, הרחבת דיור בקומת הכניסה, תוספת של שתי קומות המהוות 2  
יחיד וקביעת קווי בניין לפי תכנית מתאר ירושלים.  
התכנית מציעה:

1. שינוי בקווי בניין.
2. הרחבת המרתף עבור מחסנים.
3. הרחבות דיור עד 120 מ"ר ותוספת קומה.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# מחוז ירושלים

## תכנית מס' 11927

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	רחוב לבוש מרדכי 6, כרם אברהם (הרחבות דיור ותוספת 1 קומה)
1.2	שטח התכנית	133.31 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	02.10.2008
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף	62א (ג)
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה מערב 632925 מזרח - Y
- קואורדינטה דרום 220750 צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום רחוב לבוש מרדכי, שכונת כרם אברהם
- 1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
- שכונה כרם אברהם
- רחוב רחוב לבוש מרדכי
- מספר בית 6
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	בהסדר	חלק מהגוש	110	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
30081	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

<b>1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק</b>
---

**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר מקומית לירושלים	כפיפות		687	התשי"ט-1959

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	משה אקנין	02.10.2008		17		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	משה אקנין	20.11.2007	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	משה אקנין	20.11.2007	1		1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים : מס' יחיד, קווי הבניין, מס' קומות וגובה המבנה	נספח בינוי ופיתוח
	ועדה מחוזית	משה אקנין	06.12.2006	1		1:5000	מנחה	נספח תוראי הרכבת הקלה
	ועדה מחוזית	משה אקנין	20.11.2007	1		1:200	מנחה	נספח חישוב שטחים

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 מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				רח' לבוש מרדכי 6, ירושלים			702098773	קרישבסקי יחזקאל קרישבסקי		

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
				רח' לבוש מרדכי 6, ירושלים			702098773	קרישבסקי יחזקאל קרישבסקי		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' לבוש מרדכי 6, ירושלים			702098773	קרישבסקי יחזקאל קרישבסקי		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
moshe@aknin-arch.co.il	03-5422764	050-4471431	077-4007292	רח' החליל 11, מעלה אדומים		11808	12105086	משה אקנין	אדריכל ובונה ערים	אדריכל
ely@bezeqint.net	02-6797852		02-6793012	רח' הרקבים 9, ירושלים		985		יורם אלישיב	מודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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**

הרחבות דיור מהיתר מס' 04/231.1 ותוספת קומה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג.
2. קביעת בינוי עבור הרחבות דיור.
3. הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם על 292.68 מ"ר (מתוכם 201.69 מ"ר שטחים עיקריים ו-90.99 שטחי שרות).
4. מודגש בזאת כי כל שטח יחיד לא עולה על 120 מ"ר.
5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין להרחבות הדיור ותוספת הקומה, בקונטור הבניין המוצע.
6. הגדלת מספר הקומות מ-3 ל-4 מעל מפלס 0.00.
7. קביעת שימושים עבור מגורים.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין הוראות לשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר לפי היתר מס' 04/231.1	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				0.133	שטח התוכנית – דונם
			0	3	מגורים – מספר יח"ד
			97.77	103.92	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			59.72	31.27	שטחי שרות – מ"ר

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

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 מגורים ג

#### 4.1.1 שימושים א. מגורים.

#### 4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי:

1. הבניין לא יעלה על 13.40 מ' (803.25) מפלס 0.00.
2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת.
3. גובה קומה חדשה שתיבנה לפי תכנית זו יהא 3 מ'.

ב. עיצוב אדריכלי:

קולטי שמש על הגג – בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. השארת מי תהום לפי תמ"א 4/ב'34:

יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עלי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר מים (כגון: חצץ וחלוקים).

#### 4.1.3 היטל השבחה.

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**4.1.4 הוראות לשימור.**

- א. לא תותר הריסת בניין לשימור.  
 ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בנייה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.  
 ג. קו הבניין של תוספת בנייה בחזית הבניין יהיה בהתאם לקו הבניין של הבניין הקיים.

**4.1.5 תנאים למתן היתר בניה.**

- בנוסף על האמור בסעיפים 4.1.1 (שימושים), 4.1.2 (הוראות), 4.1.3 (היטל השבחה) ו-4.1.4 (חניה) שלעיל, ובסעיפים 4.1.6 (סטיה ניכרת), 4.1.7 (שלבי ביצוע) להלן תנאים למתן היתר בניה:
- א. תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.  
 ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.  
 התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.  
 ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי תאורה, /או מרכזיית תאורה לכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.  
 ד. תנאי להיתר בניה יהא ניקוי וטיפול בחזית הבניין הפונה לרחוב לבוש מרדכי, בתאום עם לשכת מהנדס העיר.  
 ה. שימור הקיר בחזית המערבית בשלמותו, בתאום עם יחידת השימור.  
 ו. ערבות בנקאית לפי סכום שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
 ז. תאום פרטי האבן של התוספת עם יחידת השימור.  
 ח. שימור העץ הנמצא בחזית הצפונית.

**4.1.6 סטיה ניכרת.**

כל תוספת יחידות דיור, שינוי בקווי בניין, תוספת קומות ותוספת גובה בתחום התכנית מהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת לתכנית), התשס"ב-2002.

**4.1.7 שלבי ביצוע.**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר) <sup>1</sup>	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמידות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית משטח הא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						מול	מול			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
			1	4	13.40	לי"ר	3	לי"ר	220.06	292.68	63.27	27.72	201.69	133.31	1					
כמונן בתשריט																				

**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6.10.08	יחזקאל קרישבסקי		702098773	יחזקאל קרישבסקי	מגיש התכנית
6.10.08	יחזקאל קרישבסקי		702098773	יחזקאל קרישבסקי	יזם בפועל
6.10.08	יחזקאל קרישבסקי		702098773	יחזקאל קרישבסקי	בעלי עניין בקרקע
	משה אקנין		12105086	משה אקנין	עורך התכנית

משה אקנין  
 מרשם מתכנן ערים  
 ת.ד. 11030

## 8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית



**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

**טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים**

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
לא רלוונטי			

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
לא רלוונטי		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלוונטי			

**שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.**

