

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12439

תוספות בניה לבניין ברחוב לופו 7, שכונת צפון תלפיות, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 12439
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 111 ביום 7.11.11
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 88
 ניתקבצ

עמוד 1 מתוך 20

תיק מס' 12439

דברי הסבר לתוכנית מס' 12439 תוספות בניה לבניין ברחוב לופו 7, שכונת צפון תלפיות, ירושלים.

הבניין הקיים הוא בניין בן 3 קומות מעל קומת מחסנים ובו 5 יחידות דיור.
 הבניין במצבו הנוכחי קיבל היתר שמספרו 6299 בקשה מס' 71/431.2 ב 06.08.1979.
 התכנית מציעה תוספת שתי קומות חדשות לפי הפירוט הבא:

1. הרחבת יחידת דיור קיימת (מס' 5) בקומה ב' על ידי תוספת שטח בקומה ב' ובקומה ג' (חדשה) שמעליה.
2. תוספת יחידת דיור חדשה (מס' 6) בקומות ג' ו-ד' (חדשות) וכולל מבנה עליה לגג.
3. בנוסף מציעה התכנית תוספת מעלית חיצונית צמודה לבניין בחזית הצפונית.
4. תוספת מרפסות סוכה ליחידות דיור 2,3,4,5 בחזית הצפונית של הבנין.
 מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע והתכנית מוגשת בהסכמת שאר הבעלים.
 עורך התכנית: אדריכל יואל בר-דור, ביקסון בר-דור אדריכלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	1.1 שם התוכנית	תוספות בניה לבניין ברחוב לופו 7, שכונת צפון תלפיות, ירושלים
	1.2 שטח התוכנית	0.709 דונם
	1.3 מהדורות	שלב
		מילוי תנאים למתן תוקף
		1
		מספר מהדורה
		15.6.2011
		תאריך
	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		תכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה
		ללא איחוד וחלוקה
		כן
		לא
		ועדה מחוזית
		ל"ר
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
		היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221525
קואורדינטה Y 629415

1.5.2 תיאור מקום צפון תלפיות בין רח' לופו שמואל לרח' כספי מרדכי

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה תלפיות
רחוב לופו
מספר בית 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30112	מוסדר	חלק מהגוש	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 – תכנית המתאר לירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62.	687	16.7.1959 י בתמוז תשי"ט
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22.3.1996
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	6052	21.01.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית מרחב ירושלים	יואל בר-דוד בנקסון בר-דוד אדריכלים	15.6.2011		13	-	מחייב	הוראות התוכנית
			15.6.2011	1	1:250	מחייב	תשריט התוכנית	
			15.6.2011	1	1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי	

* מס' הקומות, גובה הבניין, אחוזי הבניה, קווי הבניין ומס' יחיד.

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	fliscer@012.net.il			02-6595544	רח' חפזדי 5 ירושלים	שם רשות מקומית		ED545279	שמעון שפירא			

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
											לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
fliscer@012.net.il			02-6721532	רח' לופר 7 ירושלים		30156		יוסף דימון			
			02-6595544	רח' חפזדי 5 ירושלים		דרכון F2168989		גטה רוזניקה			

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

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
bikson@netvision.net.il	02-6790626		02-6785341	רח' הרצוג 71 ירושלים 92622		7326	000075663	יואל בר-דור	ביקסון בר דור אדריכלים	אדריכל ומתכנן ערים
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596		02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 ירושלים		0502	002408938	אלסטר ראובן		מודד מוסמך

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
ל"ר	ל"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**

תוספת בניה בקומה קיימת ובשתי קומות חדשות להרחבת יח"ד קיימת ותוספת יח"ד חדשה. תוספת מעלית חיצונית לבניין ותוספת מרפסות זיז לסוכה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 תוספת 428.00 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל-1121.00 מ"ר, מתוכם 970.00 מ"ר שטחים עיקריים.
- 2.2.3 קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.4 קביעת קווי בנין עילים עבור מרפסות סוכה.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר*	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			-	0.709	שטח התוכנית – דונם
מס' יח"ד מייצג מצב הקיים בשטח ואינו מהווה אמירה סטטורית	6		1	5	מגורים – מספר יח"ד
	970.00		401.68	568.32	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

* לפי תכנית בקשה להיתר מס' 71/431.2 היתר מס' 6299 מתאריך 06.08.1979

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	אין	1	מגורים ב'

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 ב'

4.1.1 שימושים מגורים

4.1.2 הוראות

1. בינוי ואדריכלות

- א. תותר תוספת בניה בקומה ב' (מפלס +6.22) לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה זו (יחידת דיור מס' 5) הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ב. תותר תוספת בניה של שתי קומות חדשות: קומה ג' (מפלס +9.35) וקומה ד' (מפלס +12.75) לשם הרחבת יחידת מס' 5 ותוספת יחידת חדשה - מס' 6, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ג. תותר בניית מדרגות ומבנה יציאה לגג (מפלס +16.27) מיחידת החדשה - מס' 6.
- ד. תותר בניית מרפסות סוכה בחזית הצפונית, בהתאם לנספח הבינוי וע"פ קו הבנין העילי המסומן בתשריט.
- ה. מעקות המרפסות ייבנו מ-3 שורות אבן ומעליהן מעקה סורג מתכת הכל כדוגמת הקיים בבניין.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- ז. מודגש בזאת כי עיצוב חזיתות הבניין הינו מנחה בלבד, וייקבע סופית לעת מתן היתר הבניה, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלות קווי הבניין, מגבלות שטחי הבניה המירביים, מגבלת מספר הקומות המירבי ומגבלת גובה הבניין המירבי.

2. סטיה ניכרת

- א. מספר הקומות המירבי של הבניין יהא 5 קומות מעל קומת מחסנים, וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002)
- ב. גובה הבניין המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 (למעט סטיה של עד 30 ס"מ) וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002)
- ג. מספר יחידות הדיור בבניין יהא 6 יחידות ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה שטח.

- ד. קווי הבניין המצויינים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002)
- ה. אחוזי הבניה יהיו כמצוין בטבלה מס' 5 שלהלן, וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002)
3. **הריסה**
- א. הקירות, התקרות והגגות המסומנים בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה לצורך הגדלת פתחים והגבהת חדרי המדרגות.
- ב. המרפסת המסומנת בנספח הבינוי בקו צהוב מיועדת להריסה, ותיהרס כתנאי למתן היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
4. **קולטי שמש על הגג**
1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
2. בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת.
3. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים ודודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. **מעלית**
- תותר התקנת מעלית חיצונית ומבואות בחזית הצפונית של הבניין.
6. **תנאים למתן היתר בניה**
- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של תוספות הבניה עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ. 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום וואפן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ג. תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 מלח עליון, תקשורת, (למעט מתקנים סולריים)), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- בעל ההיתר יעתיק על חשבונו, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. קבלת חוות דעת קונסטרוקטיבית של מהנדס שלד, שתוגש למהנדס העיר, לפיה הבניין הקיים יכול לשאת את תוספת הקומות ואת יתר הבניה המבוקשת בתכנית. היה ולצורך עמידות הבניין יידרשו חיזוקים שונים תיבחן המשמעות הסטטית של החיזוקים על ידי מהנדס העיר, או מי מטעמו, לעת מתן היתר בניה.
- ה. המצאת ערובות להנחת דעתה של העירייה אשר יבטיחו כי מגיש הבקשה להיתר יעמוד בדרישות החיפוי והפתחים במבנה בהתאם לבניין הקיים.
7. **חניה**
- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשתכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין הקיים בשטח.
8. **היטל השבחה**
- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
9. **תחנת שנאים**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור
רשויות התכנון.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' קומות	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח האשטוח)	** אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לבנייה הקובעת		שטחי בניה (מ"ר)			מגדל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יגוד	
	מתחת לבנייה הקובעת	קובעת							שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	** עיקרי למרפסות זי	שרות				עיקרי
1	1	5	5	17.25*	8.5	6	35	158	1121.00	124.00	-	16.00	27.00	970.00	709	1	מגורים ב'

*גובה מעקה גג מעל מפלס +0.00 (לא כולל קומת מחסונים)
 **חישוב אחוזי הבניה הכוללים אינו כולל את שטחי מרפסות הזיז.

הערה לטבלה :
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

א. תמ"א 38

א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק חלק המבנה והתוספת נשואי ההיתר, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 2413 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 ולחיזוקים) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על הבקשה 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 לייעודו החדש של המבנה.

ב. שימור וניצול מי נגר עילי

יש להעביר מי נגר עילי מתחומי המגרש והמבנה לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה, והעשרת מי תהום.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

א. הרחבת יח"ד מס' 5, בניית יח"ד חדשה 6 ובניית המעלית יבוצעו בהינף אחד.
ב. בניית מרפסות הזיז בחזית הצפונית תבוצע בשלב נפרד.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

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	
	<i>רו פלייטש, ע"י</i> רחוב הפדר 5, ת"ד 20912, ירושלים טל: 6595544, פקס: 02-6595545		דרכון ED 545279	שמעון שפירא	מגיש התוכנית
				לייר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>רו פלייטש, ע"י</i> רחוב הפדר 5, ת"ד 20912, ירושלים טל: 6595544, פקס: 02-6595545		30156	יוסף רימון	בעלי עניין בקרקע
			ED 545279	שמעון שפירא	
			F2168989	גטה רוזיקה	
20.7.11	<i>אדריכלים</i> רח' הרצוג 7A, ת"ד 92622, ירושלים טל: 02-6785341, רשיון 07326 02-6790626		000075663	יואל בר-דור ביקסון בר-זור אדריכלים	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
	שם: גבי רות יוסף תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים	ועדה מחוזית