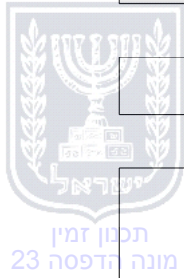


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0400549

השלמת קומה ג' ושימוש בחלל הגג להרחבת יח"ד, ברח' לפידות 8, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בבנין קיים ברח' לפידות 8 בבנין מס' 1 (אגף צפוני) קיימת דירה במפלס העליון עם מרפסת גג ובתכנית זו מוצעת השלמת קומת שלישית ושימוש בחלל גג מעליה עבור הרחבת יח"ד זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

השלמת קומה ג' ושימוש בחלל הגג להרחבת יח"ד, ברח' לפידות 8, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

101-0400549 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
0.422 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	221100
קואורדינאטה Y	632975

1.5.2 תיאור מקום

רח' לפידות הוא רח' מקביל לרח' אשלג בשכונת בית ישראל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית ישראל, רח' לפידות 8 ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק	188	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



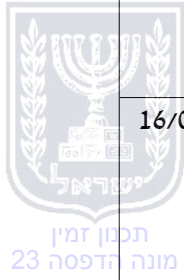
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/09/2013	187	6222	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0053058 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0053058
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א 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			יצחק רוזנבלו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק רוזנבלו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19/06/2017	יצחק רוזנבלו	19/06/2017		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		01/01/2017	יצחק רוזנבלו	19/06/2017		1: 250	מחייב	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	אברהם לפקוביץ			ירושלים	לפידות	8		02-5818637	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	הינדא אייזנשטיין			ירושלים	לפידות	8	02-5818634	02-5818637	
בעלים	משה אורי אייזנשטיין			ירושלים	לפידות	8	02-5818634	02-5818637	
בעלים	חיים משה בריזל			ירושלים	לפידות	8	02-5372430	02-5818637	
בעלים	מינדל בריזל			ירושלים	לפידות	8	02-5372430	02-5818637	
בעלים	ברכה גרופי			ירושלים	לפידות	8	02-5818634	02-5818637	
בעלים	אשר זליג הירש			ירושלים	(1)	8	02-5818634	02-5818637	
בעלים	מלכה חנון			ירושלים	לפידות	8	02-5371569	02-5818637	
בעלים	משה מרדכי חנון			ירושלים	לפידות	8	02-5371569	02-5818637	
בעלים	חנה טייטלבוים			ירושלים	לפידות	8	02-5818634	02-5818637	
בעלים	שמעון טייטלבוים			ירושלים	לפידות	8	02-5818634	02-5818637	
בעלים	אדל דינה יורביץ			ירושלים	לפידות	8	02-5818634	02-5818637	
בעלים	אהרן יורביץ			ירושלים	לפידות	8	02-5818634	02-5818637	
בעלים	אברהם לפקוביץ			ירושלים	לפידות	8		02-5818637	
בעלים	יוטא סאמעט			ירושלים	לפידות	8	02-5818634	02-5818637	
בעלים	יהודה פרקוביץ			ירושלים	לפידות	8	02-5021645	02-5818637	
בעלים	משה ישראל פרקוביץ			ירושלים	לפידות	8	02-5818634	02-5818637	



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רוחמה פרקוביץ			ירושלים	לפידות		02-5021645	02-5818637	
בעלים	רחל פרקוביץ			ירושלים	לפידות		02-5818634	02-5818637	
בעלים	משה לייב קרישבסקי			ירושלים	לפידות	8	02-5818634	02-5818637	
בעלים	דוד אריה רוזנברג			ירושלים	לפידות	8	02-5818634	02-5818637	
בעלים	ציפה סערל רוזנברג			ירושלים	לפידות	8	02-5818634	02-5818637	
בעלים	אהרון זאב שטרן			ירושלים	לפידות	8	02-5371645	02-5818637	
בעלים	רוחמה שטרן			ירושלים	לפידות	8	02-5371645	02-5818637	

(1) כתובת : לפידות 8.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק רוזנבלו			אפרת	המנורה	3	02-5818634		missrad@etr og.net.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(1)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
	מתכנן	יהודה שורצמן			ירושלים	פישל אהרן	3	02-5818634	02-5818637	

(1) כתובת : כנפי נשרים 68.

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

השלמת קומה שלישית ושימוש בחלל גג לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה השלישית, רח' לפידות 8, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) קביעת בינוי להשלמת קומה שלישית ולתוספת גג רעפים מעליה, בבנין הצפוני שבחלקה, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם לנספח הבינוי.

(ב) התרת שימוש למגורים בחלל גג הרעפים שבבנין הצפוני בחלקה, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומתו השלישית, בהתאם לנספח בינוי.

(ג) קביעת קווי בנין מירביים לתוספות כאמור.

(ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-1200.32 מ"ר מתוכם 985.82 מ"ר שטחים עיקריים ו-214.50 מ"ר שטחי שירות

(ה) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

(ו) קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה.



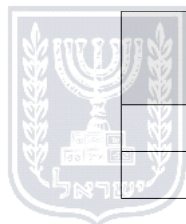
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.422
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	15			15	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	985.82		+80.82	905	מ"ר	מגורים (מ"ר)

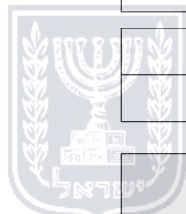
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	421.2	100
סה"כ	421.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	421.61	100
סה"כ	421.61	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי:</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>(א) תותר השלמת קומה שלישית קיימת והקמת גג רעפים מעליה, בבנין הצפוני שבחלקה, לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת בה, בהתאם לנספח בינוי מס' 1.</p> <p>(ב) תותר שימוש בחלל גג הרעפים, בבנין הצפוני שבחלקה, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה השלישית כאמור, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, מס' יחידות הדיור המירבי, קווי הבנין המירביים.</p> <p>3. קווי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור המירבי בחלקה יהא 15 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המבוקשות בתכנית מס' 400543 ז.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p> <p>2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוסרו ע"י מגישי הבקשה להיתר מפגעים חזותיים מהבנין כגון חוטי חשמל ותקשורת, צינורות מים וביוב וכדומה בחלק של נשוא הבקשה להיתר.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין אל גג הבנין החדש, לרבות דוודים, קולטי שמש, אנטנות וכדומה.</p> <p>3. תישמר גישה חופשית לכלל הדירים אל גג הבנין.</p>

4.1	מגורים ג'
ה	<p>איכות הסביבה</p> <p>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>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. (2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, צוברי גז, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. (3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירת הבניה המסומנת בנספח הבנוי בצבע צהוב וקיימת בגבול המגרש. (4) תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל. (5) חיזוק מבנים - תמ"א 38: תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספתבפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413. (6) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ע"י מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. (7) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח עם מח' התברואה (8) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' השימור העירונית..</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980 ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. - היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. -על בקשה 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 ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p>
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, ככל הניתן, זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי נגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה ובמגמה לאפשר</p>



4.1	מגורים ג'
	קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחיחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).
ט	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להיתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם</p>
י	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 53058 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 400549 זו ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	1	(1)	17.75	15	80	284	1200.32	24	61	190.5	924.82	422	1	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	1	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בנספח..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד.	לא תותר בנייתה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

20 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23