

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0417790

תוספת יח"ד ברח' לפידות 7, בית ישראל, 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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' לפידות מס' 7 בשכונת בית ישראל, ירושלים.
2. במגרש קיים מבנה בן 2 קומות לכיוון רחוב לפידות בכל קומה 1 יח"ד. ומבנה בן קומה אחת לכיוון רחוב אשלג המשמש ליח"ד אחת. סה"כ יח"ד בחלקה: 3 יח"ד.
3. התכנית מציעה תוספת 2 קומות.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים מיוחד" בתכנית 4383.
 2. לא נמצאו היתרי בניה לבניין.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
 2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת יח"ד ברח' לפידות 7, בית ישראל, ירושלים

ומספר התכנית

101-0417790

מספר התכנית

0.203 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 ל"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

221115 קואורדינאטה X

632935 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב לפידות 7, בית ישראל, ירושלים

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	לפידות	7	

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק	171	2668

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית המתאר לירושלים 62.	החלפה	62
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
30/10/1994	509	4257	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 4383.	החלפה	במ/4383



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רבקה אביגיל פרוש גליקמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רבקה אביגיל פרוש גליקמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: קומות, גובה הריסה ושימור.	24/06/2018	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	24/06/2018			מחייב חלקית	אדריכלות
לא		11/09/2016	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	11/09/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	יששכר כהן			ירושלים	לפידות	7	02-5001393	02-5877637	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלעזר אמסלם			ירושלים	לפידות	7	02-5001393	02-5877637	
בעלים		זיקלין יעל אמסלם			ירושלים	לפידות	7	02-5001393	02-5877637	
בעלים		יששכר כהן			ירושלים	לפידות	7	02-5001393	02-5877637	
בעלים		מרק סטרנליכט			ירושלים	לפידות	7	02-5001393	02-5877637	
בעלים		שלומית מלכה ערוסי			ירושלים	לפידות	7	02-5001393	02-5877637	
בעלים		שמעון ערוסי			ירושלים	לפידות	7	02-5001393	02-5877637	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן		רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto. net.il
	אדריכל	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5001393	02-5877637	
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 יח"ד ברח' לפידות 7, בית ישראל, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת בניין לתוספת קומות לשם תוספת יח"ד
- ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- ה. הגדלת מספר הקומות.
- ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1



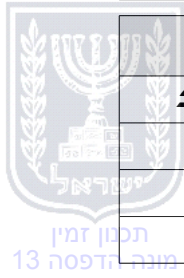
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10	4.93
מגורים מיוחד	193	95.07

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	203	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.05	10.32	דרך מאושרת
94.95	193.83	מגורים ג'
100	204.14	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. תותר תוספת בניה כמפורט בנספח בינוי :</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה בניה מירבית, מס' קומות מירבית הריסה ושימור.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ד. לא תותר בניית קיר אבן במרפסת ההיסטורית בחזית לרחוב לפידות.</p> <p>ה. לא יותרו פתחים וחלונות בקיר המזרחי הפונה לחלקה המצרנית 269 והפתחים והחלונות הקיימים יאטמו.</p>
ב	שימור
	<p>הבניין המסומן בסמל מבנה לשימור הוא בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות :</p> <p>1. לא תותר הריסתו.</p> <p>2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו, ובאלמנטים שבו פרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, שערים ובהתאם למסומן בנספח בינוי.</p> <p>3. תותר תוספות בניה לבניין בשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתוכנית זו.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ובפיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p>
ג	קווי בנין
	<p>א. קווי בניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>ב. קו בניין עילי הינו עבור שטח ללא בינוי של החצר הפנימית שבין 2 אגפי התוכנית.</p>
ד	היטל השבחה
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ה	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
ו	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה הבנייה המירבית ומספר קומות המירבית כמצוין בנספח מס' 1 הינם חייבים וכל סטייה מהם</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבונו.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושינוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימום וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבונו מגישי התכנית.</p>



מגורים ג'	4.1
<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	יא
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעדות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>	יב
<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהעדר שטחים לחלחול בשטח המדרש יפוננו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.</p>	יג

דרך מאושרת	4.2
<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק בתכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילות ברזל.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תינתן אפשרות מעבר לתשתיות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1)	5	86	309	533	72	72	389	193	7	1	מגורים ג'	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:

- גובה המדלפות באגף הפונה לרחוב לפידות הוא 12.37 מעל מפלס ה 0.00 שהוא 772.07, מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד גובה 14.78 מ' מעל ה 0.00. גובה המדלפות באגף הפונה לרחוב אשלג הוא 9.36 מעל מפלס ה 0.00 שהוא 772.07, מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד 12.7 מ' מעל מפלס 0.00.
- כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע לכל בניין בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13