

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0973099

הרחבת יח"ד קיימות ע"י תוספת קומה ותוספת בניה בכל הקומות ליפסקי 40

ירושלים

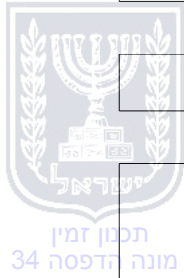
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התוכנית ורקע להגשתה.
התב"ע מוגשת עבור בנין ברחוב לואי ליפסקי 40, בן 4 קומות מעל קומת מקלט, התוכנית מציעה הרחבות דיור, ממ"דים, מרפסות ומחסנים עבור 24 הדירות הקיימות, וכן בינוי בקומת מקלט במפלס -4.20 עבור הרחבה לדירה מס' 3 בקומה מעל במפלס -1.40 ותוספת קומה במפלסים : +9.80, +11.20, ו +12.60 עבור הרחבות לדירות בקומה מתחת במפלסים +7.00 +8.40 ו +9.80.
2. רקע תכנוני לתוכנית:
הבניין נבנה על פי תבע 2264.
על הבניין חלה תוכנית 5803 שנתנה תוספות מצומצמות לבניין, ולכן מבוקשת כעת תבע חדשה להגדלת התוספות.
3. ישנם כמה היתרים שיצאו בבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד קיימות ע"י תוספת קומה ותוספת בניה בכל הקומות ליפסקי 40
-----	------------------------	-----------	---

מספר התכנית 101-0973099

1.2 שטח התכנית 2.744 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) 62, (12) א (א) 62, (15) א (א) 62, (16) א (א) 62, (4) א (א) 62, (5) א (א)

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 219333

קואורדינאטה Y 635862

1.5.2 תיאור מקום

רחוב לואי ליפסקי 40, רמות ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30718	מוסדר	חלק	4	

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 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
5803	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5803 בנושאים המפורטים בתוכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5803 ממשיכות לחול.	4993	2941		12/06/2001
62	החלפה	תוכנית זו משנה את תוכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1586		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוריה שוהט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוהט		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה		1	08/08/2023	חגית וקסלר	10: 55 08/08/2023	המשך נספח הבינוי	לא
אדריכלות	מנחה		1	08/08/2023	חגית וקסלר	10: 57 08/08/2023	נספח בינוי	לא
אדריכלות	מנחה			08/08/2023	חגית וקסלר	10: 57 08/08/2023	שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		06/08/2023	מיכאל שוורץ	12: 01 06/08/2023	מצב מאושר	לא

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	יהודית בניהו			ירושלים	ליפסקי לואי		02-6429966		weksler.arc@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוהט			ירושלים	בלומנפלד	7	02-6429966		orya.shohat@gmail.com
	הנדסאי	חגית וקסלר	55723	חגית וקסלר אדריכלות	ירושלים	(1)		02-6429966		cwa.heter@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti.co.il

(1) כתובת: מבוא החוסן 5.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הרחבת יח"ד קיימות ע"י תוספת קומה עליונה ותוספת בניה בכל קומות הבניין - לואי ליפסקי 40.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים א לאזור מגורים ב.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות א' ב' ג' ד', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח הבינוי.

2. קביעת הבינוי להשלמת קומת מחסנים לשם תוספת מחסנים ולשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה מעליה בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

3. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל בניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מספר הקומות מ 4 מעל קומת מחסנים ל 5 קומות מעל קומת מחסנים.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עברות בניה להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.

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 לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
חניה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,744.81	אזור מגורים א
100	2,744.81	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,744.81	מגורים ב'
100	2,744.81	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לאחר שינתן היתר לבניית כל הממד"ים בכניסה ולאחר שתנתן תעודת גמר לבנייתם ניתן יהיה להסב את שטח המקלט במפלס 0.00 בכל כניסה למחסנים של בעלי הדירות בכניסה.
ב	הוראות בינוי
	א. תותרנה תוספת בניה כמפורט להלן: 1. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס -1.40, 0.00, +1.40), בקומה א (מפלס +1.40, +2.80), בקומה ב (מפלס +4.20, +5.60, +7.00) ובקומה ג (מפלס +7.80, +8.40, +9.80), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. 2. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים (במפלס +9.80, +11.20, +12.60), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). 3. תותר השלמת קומת מחסנים (במפלס -2.50, -4.20) לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה ולשם תוספת מחסנים בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1). 4. בדירות אשר לא הוצע עבורן פתרון מיגוני תותר תוספת מרחב מוגן מעבר לשטחים. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 24 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ג	גגות
	1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו, וכד'. 2. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ד	חניה
	1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון לאישור מהנדס הועדה המקומית או

4.1	מגורים ב'
	מי מטעמו.
ה	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי לתחילת העבודות.
ו	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
ז	עיצוב אדריכלי 1. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן, וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן בשטח. 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול, אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 3. גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מטר.
ח	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
ט	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
י	שמירה על עצים בוגרים 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בתיאום ובפיקוח אגרונום. 3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחביבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. 4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

4.1	מגורים ב'
יא	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית 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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא 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 חשבון מגישי התכנית. 4. חיזוק מבנים תמ"א 38: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 5. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת יהא נטיעת לפחות שלושה עצים בוגרים כלפי הרחוב בתחום תא שטח מס' 1 הכל בתאום עם אגף שפע. 6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ג' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 ד' (חניה), 4.1.2 י"א (עצים לשימור ועקירה). 7. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת יהא שיקום מדרכה/כביש וכל תשתית אשר עלולה להפגע כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצון אגף שפע.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	שרות									
מגורים ב'	מגורים ב'	2744.81	3305.06	504.53	77.38	580.57	4467.59	24	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	444.88 (3)	

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

הוראות טבלה 5:

עובי הקירות חושב כ 25 ס"מ.

שטחי התוכנית אינם כוללים מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בנספח הבינוי-נספח מס' 1.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) שטח מרפסות שאינו נכלל במניין שטחי הבניה מכח תקנות חישוב שטחי מרפסות בתכנית בסמכות וועדה מקומית.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

ע"פ 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.

6.2**תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3**ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.

6.4**פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

6.5**הנחיות מיוחדות**

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה בכל עמודה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
2	תוספת הקומה תיבנה ללא תלות בבניית יתר תוספות הבניה בבניין, תתאפשר בניית תוספת עבור כל יח"ד ללא תלות בדירות האחרות באותה הקומה.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34