

G5-12278, 806-7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12278

שם התכנית: תוספת שתי קומות על בנין קיים לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות – שכי קטמון, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 12278
 על פי המחוקת החליטה לאשר את התכנית
 בתוקף מס' 12278 ביום 10.1.22
 מינהל תכנון

דברי הסבר לתוכנית

לחלקה זו הוצא היתר בשנת 2006 לבניין חדש מכח זכויות קיימות עפ"י תכנית תקפה 2878. היתר ל- 3 קומות וגג רעפים עבור 6 יח"ד דיור מעל קומת חניה. הבנין נבנה. כעת התכנית מציעה תוספת 2 קומות עבור תוספת 2 יח"ד חדשות. סה"כ 5 קומות. התכנית תואמת מדיניות הועדות השונות לציפוף באזורים אלו.

מגישי התכנית : י.ש.ב.א. יזום ובניה בע"מ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים
תוכנית מס' 12278

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>1.1 שם התכנית</p> <p>תוספת שתי קומות על בנין קיים לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, שכ' קטמון, ירושלים</p>	<p>1.2 שטח התכנית</p> <p>0.934 דונם</p>	<p>1.3 מהדור רות</p> <p>שלב</p> <p>הגשה</p>
		<p>מספר מהדורה</p> <p>2</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>30.3.2009</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• כן</p> <p>• לא</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>* תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	

1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
630225	קואורדינטה Y מערב מזרח		
220150	קואורדינטה X דרום צפון		
קטמון הישנה, רח' כובשי קטמון	ירושלים	תיאור מקום	1.5.2
ירושלים	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
התייחסות לתחום הרשות			
• חלק מתחום הרשות			
ירושלים	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
קטמון הישנה כובשי קטמון 18	שכונה רחוב מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30007	• מוסדר(רשום)	• חלק מהגוש	242	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז תשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2878	שנוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 2878 ממשיכות לחול.	י.פ. 3693	שנה עברית: כ"ו באב תשמ"ט שנה לועזית: 27.08.1989
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	שנה עברית: כ"א טבת תשס"ד שנה לועזית: 15.1.2004

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	דב גליא	30.3.2009	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	דב גליא	30.3.2009	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	דב גליא	30.3.2009	1	לא רלוונטי	1:100	מחייב חלקית לעניין מספר קומות, גובה מבנה, אחוזי בניה כוללים, מסי יחידות הדיוור המירבי וקווי בנין	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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 / חלקה	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		02-6731540		02-5656100	התעשירי 5, ירושלים, ת.ד. 53227, מ"י-91523	ג.ש.ב.א. יוזם ובניה בע"מ					

1.8.1.1 יזם בפועל

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

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	רשות הפתוח	מקצוע / תואר	בעלים

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

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכלן	מודד
	02-6256821		02-6259695	רח' אגרון 24, ירושלים	מקומית	09981	06510840-9	דב גליא	ארכיטקט ומתכנן ערים	•	
	02-6522598		02-6522294	רח' כנפי נשרים 68, ירושלים		502	00240893-8	ראובן אלסטר	מהנדס ומודד 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
איזור מגורים	איזור מגורים 1 מיוחד

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 שתי קומות על בנין קיים לשם תוספת 2 יחידות מגורים חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:
- * קביעת בינוי לתוספות בניה בקומה שניה מפלס +6.40, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה.
- * קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות.
- * קביעת בינוי להרחבת קומת המרתף קיימת במפלס -3.20 לשם הוספת 4 מקומות חניה.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1795 מ"ר (מתוכם 1110 מ"ר שטחים עיקריים ו- 685 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.4 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-6 יחידות דיור ל-8 יחידות דיור.
- 2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-3 קומות ל-5 קומות מעל קומת מרתף.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
					שטח התכנית: 0.934 דונם
		8	2	6	מגורים - מס' יח"ד
		1110	409.88	700.12	מגורים (שטח בניה עיקרי)- מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		
		ל"ר

תאי שטח	יעוד
101	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 ושימושי

	מגורים ב'	4.1
	שימושים מגורים	4.1.1

4.1.2	הוראות
א. בינוי	<p>תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>* תוספות בניה בקומה ב' (מפלס +6.40), לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>* תוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט במספח מס' 1.</p> <p>* תותר חפירה בקומת המרתף במפלס 3.20 - , לשם הוספת חניות, בהתאם לנספח בינוי (מס' 1)</p>
ב. קווי בנין	קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספח מס' 1.
ג. עיצוב אדריכלי	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור. תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ד. תנאים למתן היתר בניה שטח.	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו קבלת 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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, 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 הכביסב.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</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 עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה להלן:</p> <p>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.</p> <p>4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>
ה. חניה	<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ו. מבנה להריסה	המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר להריסה ועל חשבונם.
ז. סטיה ניכרת	גובה הבניה ומספר הקומות המיירביים וקווי הבנין כמצויין בנספח מספר 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדם	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימת (ח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תת השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה שטח סה"כ	שטח בניה במ"ר		שטח בנייה במ"ר	שטח הכניסה		גודל מגרש מזערי/ מיובי (מ"ר)	מס' ות שטח	יעוד
	צדדי- צדדי- שמאלי	ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי שרות		מעל הכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
				1	5	16.20	8.57	8	28.24	192	1795	455	-	230	1110	934	101	מגורים ב'	

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

6. הוראות נוספות

6.1	תמ"א 34
	עפ"י הנחיות תמ"א 34 ב' יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עלי וחלחול לתת קרקע בתחומי המגרש.

6.2	היטל השבחה
	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 אות שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3	גריסת פסולת בנייה ופינויה
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4	מתקני תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

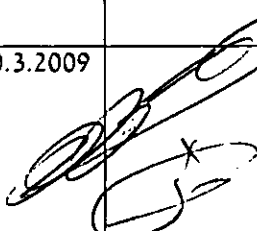
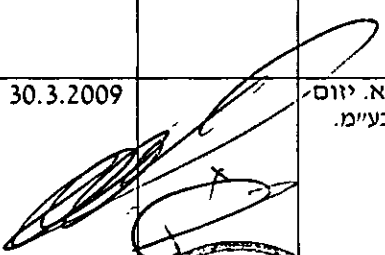

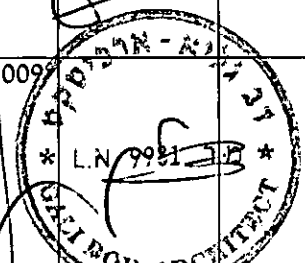
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30.3.2009		י. ש.ב.א. יזום ובניה בע"מ א			מגיש התוכנית
				ל"ר	יזם בפועל
30.3.2009		י. ש.ב.א. יזום ובניה בע"מ.			בעלי עניין בקרקע
30.3.2009	 		06510840-9	דב גליא	עורך התכנית