

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13129

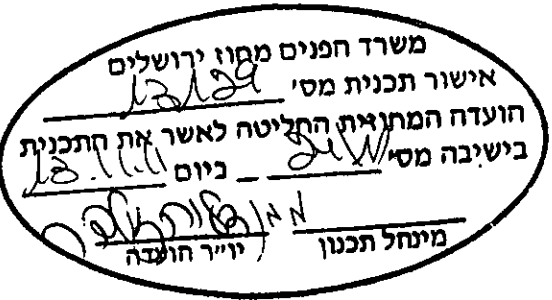
שם תוכנית: אבא חלקיה 9, תוספת והשלמות בניה, קטמון

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

הבית ברח' אבא חלקיה 9 הוא בית משותף
הבניה בוצעה לפי תכנית מתאר לירושלים מס' 62.
כוונת תכנית זו להכליל במניין השטח העיקרי שטחי מרפסות שרות ומרפסות מקורות ששטחן
אינו כלול בשטח העיקרי. כמו כן להכניס לשטח העיקרי את אותו חלק של חלל גג הרעפים שגובהו
מעל 2.2 מ'. בנוסף לכך להציע תוספות בניה במסגרת השלמת קומה, הכל בגבולות קונטור הבניין
הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אבא חלקיה 9, תוספות והשלמות בניה, קטמון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13129

מספר התוכנית

594 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

01.12.2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל.ר.

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219.928
קואורדינטה Y 629.719

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכי קטמון, רח' אבא חלקיה בין רח' רבי מאיר וברוריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
קטמון רחוב מספר בית
אבא חלקיה 9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30005	• מוסדר	• חלק מהגוש	46	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 /ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליפת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דוד שגיא	01.03.2010		13		● מחייב	הוראות התוכנית
		דוד שגיא	01.03.2010	1		1:250	● מחייב	תשריטת התוכנית
		דוד שגיא	01.03.2010	1		1:200	● מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

1.9 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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים

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 זכויות בניה בבנין מגורים קיים לשם הרחבת יחיד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בבנין קיים, לשם הרחבות יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת סך כל השטחים בתכנית ל-765.62 מ"ר מתוכם 609.95 מ"ר שטח עיקרי ו-155.67 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.495

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר לפי תכנית מתאר 62	609.95		+87.55	522.40	מ"ר	מגורים

		4	0	4	מס' יח"ד	
--	--	---	---	---	----------	--

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים עצים לשימור
מגורים ב'	1	1

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 שם ייעוד: מגורים ב'		
4.1.1 שימושים		
א. מגורים		
4.1.2 הוראות		
א. פסולת בנין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתיקון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) התש"ל-1970.	
ב. תנאים להיתר בניה	א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הפקדת ערבות בנקאית במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור שימור עצים. ג. נטיעת עצים בשטח החלקה תבצע בתאום ולפי דרישת פקיד היערות.	
ג. עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, כדוגמת הקיים. דודי השמש והקולטים ישולבו בעיצוב הגג	
ד. בינוי ופתוח	הבניה תהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט כקו נקודותיים בצבע אדום לבניה מעל מפלס ה-00 ובשני קווים נקודה בצבע אדום לבניה מתחת למפלס ה-00	
ה. גובה הבניין	גובה הבניין יהיה כמצויין בנספח הבינוי	
ו. עצים לשימור	1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק, מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.	
ז. היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום	

	בהתאם להוראות החוק	
ה.	גישת חופשית לגג הבניין	תישמר גישה חופשית לכל הדיירים על גג הבניין.
ט.	קולטי שמש על הגג	דודי השמש והקולטים יוצבו כחלק מעיצוב הגג והמעקה
י.	סטיה ניכרת	<ul style="list-style-type: none"> גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. שינוי מהוראות שנקבעו בתכנית לעניין עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג או לעניין נטיעת עצים – ייחשב כסטיה ניכרת.
יא.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<ol style="list-style-type: none"> היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
יב.	חלחול מי נגר – תמ"א 34	<p>ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין צידו-צידו-שמאלי	קווי בנין צידו-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נט)	מספר יח"ד	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת						שטחי בנייה	סה"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי				מעל לכניסה הקובעת שרות
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	1	4	17.72	34.57	6.73	4	128.89	765.62	59.95	—	95.72	609.95	594	1	מגורים ב

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

06/12/2011

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות

ליך

7. ביצוע התוכנית



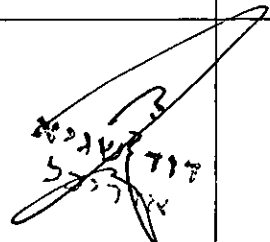
7.1 שלבי ביצוע

ליך

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית, כשנתיים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
06.12.2011			26858571	מיכאל כהן	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
06.12.2011			26858571	מיכאל כהן	בעלי עניין בקרע
6.12.2011			048211882	דוד שגיא	עורך התכנית