

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13568

שם תוכנית: פינוי ובינוי ברח' יצחק שדה 4-קטמון-ירושלים

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: : תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>13.4.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>18.3.11 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה הריסת מספר מבנים קטנים הקיימים בחלקה (מגורים+מסחר), והקמתו של מבנה חדש המשלב מגורים ובקומת קרקע מסחר.
מתחת למבנה זה 2 קומות של חניה תת קרקעית המשרתת אותו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

פינוי ובינוי ברח' יצחק שדה 4-קטמון-ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13568

מספר התוכנית

800 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

3.02.13

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל.ר.

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא 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 629-200
קואורדינטה Y 218-825
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכי קטמון, רח' יצחק שדה 4
- 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 קטמון
רחוב יצחק שדה
מספר בית 4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30169	מוסדר	חלק מהגוש	53	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י בתמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022 בנושא התקנת מעליות.	י.פ. 4393	22.03.96
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	6052	27.1.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		נינו רומן	6.04.09		14		מחייב	הוראות התוכנית
		נינו רומן	10.02.09	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		נינו רומן	10.02.09	1		1:100	מנחה	נספח בינוי *

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.

*כשחלק מהנתונים מחייבים: גובה, מספר קומות, קווי בנין, מספר יחידות הדיור, נסיגה בקומה העליונה.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-8448208 054-3454134		תכלת מרדכי 19/8 ים-י כיסופים 23 קרני שומרון 44855	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
								152046 303340715	ד בלגי אפרים טראו דוד	דופלט אפרים טראו דוד

1.8.2 יום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-8448208 054-3454134		תכלת מרדכי 19/8 ים-י כיסופים 23 קרני שומרון 44855	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
								152046 303340715	ד בלגי אפרים טראו דוד	דופלט אפרים טראו דוד

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		054-8448208 054-3454134		תכלת מרדכי 19/8 ים-י כיסופים 23 קרני שומרון 44855 יצחק שדה 4	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
							152046 303340715 13599	ד בלגי אפרים טראו דוד פסו דוד הרשות לפיתוח	דופלט אפרים טראו דוד פסו דוד	בעלי D

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
noemi@nroma n.co.il	07740034 14	052263616 0	5341923	החצב 14. ת.ד. 2357 מבשרת ציון 90805	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
afaq@istrastv.n et.il	6711443		6711431	צור באהר			29937	026725341	נינו רמון	אדריכל
							1168		אבנר רג'ב נזאר	עורך ראשי מועד

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
ל.ר.	

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

הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה מגורים עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה ובמקומם קביעת בינוי להקמת בניין בן 7 קומות מעל שתי קומות חנייה ומחסנים תת קרקעיים.
- 2.2.2 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג-2.
- 2.2.3 קביעת חזית מסחרית.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.6 קביעת היקף שטחי הבנייה על סך 3880.71 מ"ר מתוכם 1776.26 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 141.18 מ"ר שטח מסחר ו- 1963.27 מ"ר שטח שירות.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.800 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מסחרי	מגורתי				
עפ"י תוכנית המתאר		1776.26	+1376.26	400	מ"ר	מגורים
לירושלים 62		22	+22	-	מסי יח"ד	
		141.18	-8.82	150	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	הריסה	עץ לשימור
אזור מגורים ג-2	1	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 ג'-2	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים עם חזית מסחרית.	
ב. חניה תת קרקעית ומחסנים.	
4.1.2 הוראות	
א. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.	
ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו מקוטע בצבע אדום לבנייה עילית.	
ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה תת קרקעית.	
ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 22 יחידות דיור.	
ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	
ז. הקומה העליונה תיבנה בנסיגה כמסומן בנספח הבינוי.	
ח. קולטי שמש על הגג: הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	

4.1.3 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.

4.1.4 גריסת פסולת בנייה ופינויה

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 והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

4.1.5 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
--

4.1.6. גדר/מבנים להריסה:

המבנים והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר.

4.1.7. מתקני 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.

4.1.8. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. 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 בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות 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.
- ג. 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.
- ד. תנאי למתן היתר בניה תאום התכנית עם המחלקה לאיכות הסביבה ואישורה.

4.1.9. חניה:

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ג. ניתן להתקין מתקני חניה עפ"י תקן ישראלי.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

4.1.10. עץ לשימור:

העץ המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור, ואסורה עקירתו או פגיעה בו.

4.1.11. עצים לנטיעה:
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור: ביצוע פיצוי נופי : הכל באחראיות היזם .
4.1.12. סטייה ניכרת:
- תוספת יחידות דיור תהווה סטייה נכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת) התשס"ב - 2002 -שינוי בקווי בנין יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת) התשס"ב - 2002 -תוספת גובה או תוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת , בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) , התשס"ב - 2002.
4.1.13. חזית מסחרית:
החזית המסומנת בקו סגול בתשריט הינה חזית מסחרית וחלות עליה ההוראות בתכנית המתאר 62 לירושלים חזית מסחרית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	שטחי שירות	שירות				עיקרי	שירות
				2	7	25.07	50	27.5	22	485.1	3880.71	1640.97	-	322.30	141.18	1776.26	800	1	מגורים ג-2
כמסומן בתשריט																			

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא $+0.00 = 699.80$ / כמצויין בנספח מס' 1.

*הגובה כולל את החדר הטכני.

6. הוראות נוספות

על תכנית זו חלות הוראות תמ"א 34 ב' 4 בנושא מי נגר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת הבניינים הקיימים	
2	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			ד בלגי 152046 303340715	דופלט אפרים טראן דוד	מגיש התוכנית
			ד בלגי 152046 303340715	דופלט אפרים טראן דוד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			ד בלגי 152046 303340715 13599	דופלט אפרים טראן דוד פסו דוד	בעלי עניין בקרקע
			026725341	נ. רומן	עורך התכנית