

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14025

תוספת בניה ברח' נהוראי 10-8-6, קטמון, ירושלים

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מחוזי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|---------------------|
| | |
| <p>תוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לחליטה ביום: _____ 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>_____ יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p> | |
| נתוני ילקוט פרסומים | נתוני ילקוט פרסומים |

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא תוספות בנייה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומת הקרקע, קומה א', ב' ו-ג', לשם הרחבת יחידות דיור קיימות. כמו כן חפירה בקומת המרתף לשם הוספת מחסנים לכל יח"ד. הבנייה הינה על רכוש משותף. התכנית המאושרת היא תכנית מס' 2286 ותרשי"צ 5/14/10. ישנן תכניות מאושרות ובחלקות הסמוכות : 2286, 6645, 3727, 8813 א'. תוספות הבנייה אינן קיימות בשטח ואין הליך משפטי. המבקשים הינם נציגי דיירי הבנין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | |
|---|--------------|------------------------------|
| תוספת בניה ברח' נהוראי 10-8-6, קטמון, ירושלים | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
| 14025 | מספר התוכנית | |
| 1.586 ד' | | 1.2 שטח התוכנית |
| •תוקף | שלב | 1.3 מהדורות |

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 23.04.14

| | | |
|--------------------|-------------|------------------|
| תוכנית מתאר מקומית | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התכנית |
|--------------------|-------------|------------------|

- סוג איחוד וחלוקה
- ללא איחוד וחלוקה.
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- כן
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- ועדה מחוזית.

- היתרים או הרשאות
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מחוזי ירושלים**
- קואורדינאטה X 219775
- קואורדינאטה Y 629000
- ירושלים, שכונת קטמון, רחוב נהוראי מס' 6-8-10
- 1.5.2 תאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית **ירושלים רשות מקומית**
- התייחסות לתחום הרשות נפה **ירושלים**
- חלק מתחום הרשות **ירושלים**
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית **ירושלים**
- שכונה **שכונת קטמון**
- רחוב **נהוראי**
- מספר בית **6-8-10**

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספר חלקה | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|-----------|-------------------|
| 30143 | מוסדר | - | | 192, 197, 198 |
| 30131 | מוסדר | - | | 2, 48 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר הגוש | מספר גוש ישן |
|-----------|--------------|
| לי"ר | |

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תכנית (בה נקבע המגרש) | מספר מגרש |
|----------------------------|-----------|
| לי"ר | |
| | |
| | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|----------|---|--------------------|------------|
| 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 |
| 2286 | • ביטול | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מסי 2286. | 2253 | 04/08/1977 |

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|--------------|---|-------------------|---------------|-------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| | וועדה מחוזית | אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים | 23.04.2014 | לא רלוונטי | 16 | לא רלוונטי | • מחייב | הוראות התכנית |
| | וועדה מחוזית | אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים | 23.04.2014 | 1 | לא רלוונטי | 1:250 (מצב מוצע) | • מחייב | תשריט |
| | וועדה מחוזית | אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים | 23.04.2014 | 1 | לא רלוונטי | 1:100 | • מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים | תכנית בינוי ופיתוח * (נספח מס' 1) |

* מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה הבניה המרבי, מס' קומות מרבי, שטח מרבי, קווי בניין מרביים.

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 המגבילות יותר.

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|----------------------|---|-----------|-----------------|--|--|
| - | - | - | - | רח' נהוראי 6/21, י-ם | - | 320751159 | זיבי אלכסנדרה | | |
| - | - | - | - | רח' נהוראי 6/22, י-ם | - | 052160652 | חיון אילנה | | |
| - | - | - | - | רח' נהוראי 6/23, י-ם | - | 310210372 | בוזוקשבילי אסתר | | |
| - | - | - | - | רח' נהוראי 6/24, י-ם | - | 324495407 | אביטבול סוזן | | |

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל | פקס | סלולארי | טלפון | כתובת | שם תאגיד | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | אדריכל |
|----------------|--------------|---------|------------|----------------------|--------------|-------------|-----------|----------------|--------------|--------|
| jkamil@013.net | 1532-5667103 | - | 02-5667103 | רח' הכפיר 7, ירושלים | זום אדריכלות | 00109290 | 028145910 | אנירס בוטבול | אדריכל | אדריכל |

| דוא"ל | פקס | סלולארי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מודד |
|---------------------------|------------|---------|------------|----------------------------|---------------------------------|-------------|-----------|----------------|-------------------|------|
| ernstmed@netvision.net.il | 02-5854878 | - | 02-5858538 | רח' אריה אלטמן 28, ירושלים | לי"ר | 827 | 017199621 | אברהם ארנסטר | מהנדס ומודד מוסמך | מודד |

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| הגדרת מונח | מונח |
|---------------|--|
| וועדה המקומית | הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים |
| וועדה מחוזית | הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, ירושלים |
| | |

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

תוספות בכל קומות הבניין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות וכן, תוספת מחסנים בקומת מרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בעמודות לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין. קביעת בינוי לחפירת קומת מרתף מתחת לבניין, למחסנים עבור כלל יח"ד בבניין.
- 2.2.3 קביעת סה"כ היקף שטח של 3289.17 מ"ר מתוכם 2836.88 מ"ר שטח עיקרי ו 452.29 מ"ר שטח שרות.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת תנאים בגין הריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 1.586

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ענף | סוג נתון כמותי |
|-----------------------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| קיים בפועל | 2836.88 | | + 851.68 | 1985.20 | מ"ר | מגורים |
| ואינו מהווה אמירה סטטוטורית | 24 | | - | 24 | מס' יח"ד | |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1**

| תא שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|---------------|--------|---------|-----------|
| קוי בניין | להריסה | | |
| 1 | 1 | 1 | מגורים ג' |
| | | | |

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | מצב מאושר | | |
|----------|------|-----------|-----------|------|---------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 1586 | מגורים ג' | 100 | 1586 | אזור מגורים 2 |
| 100% | 1586 | סה"כ | 100% | 1586 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות -

- קביעת הוראות לתוספת בינוי בכל הקומות, קרקע, א', ב' ו-ג' לשם הרחבת יחיד קיימות.
- קביעת הוראות לתוספת מחסנים בקומת מרתף.
- תוספת מעלית בכל אחת מהכניסות.

א. עיצוב אדריכלי

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ב. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה ת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 24 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ג. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ד. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, תשל"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.

ה. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ו. גדר ומבנה להריסה:

הגדרות והמבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי זכויות המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

| קווי בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) ** | מספר יחיד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל תכנית מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד | |
|-----------------|------------|-----------|------|--------------------|-------------------|--------------------|-----------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------------|------------|------|----------|
| אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | עיקרי |
| כמסומן בתשריט | | | | 1 | 4 | +13.00 | 24 | 209% | 3289.17 | 363.28 | - | 89.01 | 2836.88 | 1586 | 1 | מגורים ג |

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, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצויין בנספח מס' 1.

**גובה מבנה כולל מעקה תקני

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין 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.

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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חיזוק מבנים - תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי מתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. 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:
2. 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.
3. 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).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.4 חלחול מי נגר - תמ"א 34

יותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

7. ביצוע התכנית

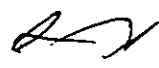

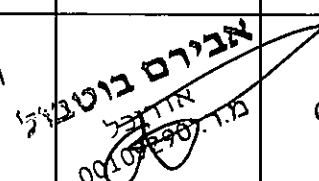
7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------------------------------|
| | | הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|---------|---|---------------------------------------|--|---|--------------------|
| |  | | 056827819 054049697 | אברהם זהבה אירית כהן | מגיש התכנית |
| |  | | 071646210 010383925 062669130 051151041 000221044 070939236 054571534 308823418 013009451 027704865 026994327 309548345 023852668 024646721 056827819 052853728 028971166 069612406 054049697 044678746 320751159 052160652 310210372 324495407 | מנהל מקרקעי ישראל לוי ציאצ'י מנצורה משה אשור איבון חאווי דוד ניסים לבנה שבו מנשה בן זכרי דוד יונה יפה רובין אריאנה בן יהודה יפעת אוחיון פרוספר בירגר יפים ביבי יצחק יעקבי עידו כהן אירית ולד יהודה עוז שמעון אוחיון שולה אברהם זהבה בן זכרי סוזן זיבי אלכסנדרה חיון אילנה בוזקשבילי אסתר אביטבול סוזן | בעלי עניין בקרע |
| 15/6/16 |  אבירם בוטבול מ.ד. 001088980 | 0109290 | 28053619 | זום אדריכלות אבירם בוטבול | עורך התכנית |