

דברי הסבר לתכנית

מס': 101-0151571

שם התכנית תוספת 2 קומות ו- 3 יחיד חדשות על בנין קיים, רח' החיים 4, קטמון הישנה. ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה: לבנין ניתן ב-2.9.2010 היתר בניה שמספרו 102058 לפירוק הבנין הקיים ובניית בנין חדש בן שתי קומות על קומת מרתף לחניה הכולל 3 יחיד. ב-14.11.2013 ניתן היתר שמספרו 106373 להגדלת מס' הדירות ל-5 עם הקלה מקומית של 0.4 מ' בקו הבנין הצדדי מערבי והקלה של 0.4 מ' בקו הבנין הצדדי מזרחי.

התכנית הנוכחית מציעה פירוק גג הרעפים המאושר, תוספת של 2 קומות ו-3 דירות נוספות (ס"ה 8 דירות) למיצוי הזכויות ע"פ מדיניות הביניים למושבות.

מעמדו של מגיש התכנית ועמדות בעלי הקרקע: התכנית מוגשת ע"י בעלי הזכויות בקרקע.

שם עורך התכנית: אדרי' אהוד הלוי

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת 2 קומות ו-3 יחיד חדשות על בניין קיים, רח' הח'מ"מ 4, ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0151571

מספר התכנית

0.783 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

219785 קואורדינאטה X

629910 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת קטמון הישנה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	החיים	4	

שכונה קטמון הישנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30006	מוסדר	חלק	144	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/1989	4014	3693	תכנית זו משנה את ההוראות של תכנית 2878 למעט הנחיות שימור.	שינוי	2878 ✓
21/01/2010	1593	6052	הוראות תכנית 5166 ב' חלות על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	הוראות תכנית מק/5022 א' חלות על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אהוד הלוי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אהוד הלוי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	02/05/2015	אהוד הלוי		04/05/2015	נספח בינוי מנחה, כאשר ההנחיות המתייחסות לעניין שימור, גובה בניין מירבי, מסי קומות, קווי בנין, נסיגות וגובה גדרות מחייבות. חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		25/11/2013	אהוד הלוי		15/09/2014	חתום להפקדה גליון 1:	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	אליהו שלוסברג			ירושלים	קאסוטו		02-6516547		elistshlo@yahoo.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גיתית אלישיב			ירושלים	רבי שלמה	34	02-6516547		elistshlo@yahoo.com
בעלים	מרגלית ארנטל			ירושלים	פיכמן	8	054-2070783		elistshlo@yahoo.com
בעלים	משה דב ארנטל			ירושלים	פיכמן	8	054-2070783		elistshlo@yahoo.com
בעלים	מנחם זייבלד			ירושלים	רבי שלמה	34	02-6516547		elistshlo@yahoo.com
בעלים	נעימה לוי			ירושלים	החיים	4	02-5619573		elistshlo@yahoo.com
בעלים	רחמים לוי			ירושלים	החיים	4	02-5619573		elistshlo@yahoo.com
בעלים	נורמן נפתלי רצרסדורפר			ירושלים	החיים	4	02-6516547		elistshlo@yahoo.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
elistshlo@yahoo.com		02-6516547	10	גורדון	רעננה			צ'רלס רצ'רסדורפר	בעלים
elistshlo@yahoo.com		02-6516547	4	החי"ם	ירושלים			יהודית גרטרווד שטרנברג	בעלים
elistshlo@yahoo.com		02-6516547		קאסוטו	ירושלים			אליהו שלוסברג	בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רצ'רסדורפר נורמן נפתלי בעל דרכון מס' 219286977

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
rwharch@zahav.net.il	02-6244063	02-6234471	19 ב	קרן היסוד	ירושלים		23051	אהוד הלוי	עורך ראשי	אדריכל
moshealbocher@bezeqint.net	02-6795571	02-6795581	24	האומן	ירושלים		11997	משה אלבוחר	מהנדס	יועץ תנועה
mshv@mshv.net	02-6483683	02-6413002	4	השונית	אשקלון		1048	מיכאל שוורץ	מודד	מודד מוסמך

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.

תוכן

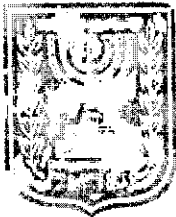
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

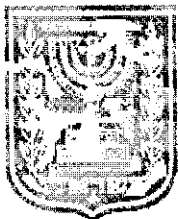
תוספת קומה וקומה חלקית עבור 3 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי הבניה ל-1,450 מ"ר, מהם 909.23 מ"ר שטחים עיקריים ו-540.82 מ"ר שטחי שרות.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת מסי יח"ד ל-8.
5. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף, קומה עליונה חלקית.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

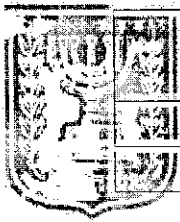


תוכן



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.783
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+3	8		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	587.25	+321.98	909.23		

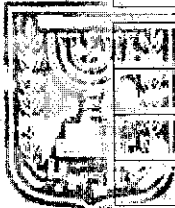
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

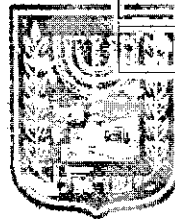


סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	783	100
סה"כ	783	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	785.35	100
סה"כ	785.35	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אנטנות תותר הצבת אנטנה אחת על הגג.
ב	גגות תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל הגג המשותף.
ג	חניה 1. החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה. 2. תתאפשר חניה באמצעות מתקני חניה בהתאם לתקן הישראלי.
ד	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 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ה	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת. ב. מספר הקומות המירבי המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת. ג. כל סטיה מקוי הבנין המצוינים בתשריט תיחשב כסטיה ניכרת. ד. הנסיגה בקומה האחרונה הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תיחשב כסטיה ניכרת. ה. הנמכת הגדר כפי שמופיע במסמכי התכנית הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תיחשב כסטיה ניכרת.
ו	עיצוב אדריכלי א. גובה הגדרות יהיה בהתאם לנספח הבינוי. לא תתאפשר הגבהות הגדרות מעבר למסומן בנספח הבינוי, ויש להנמיך את הגדרות בהתאם ומסומן בנספחי התכנית. ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. ג. הנחיות שימור יחולו עפ"י תכנית 2878.
ז	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
ח	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין ותיאום חזיתות הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, כולל סוג האבן ופרטי האבן.

<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>ב. תיאום התשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון של מיקום יחידות מיזוג האוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן.</p> <p>ד. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון הסרת דוודי וקולטי שמש.</p> <p>ה. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון לחיוטים חיצוניים, לצנרת ניקוז ולצנרת מים.</p> <p>ו. הגשת תכנית פיתח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ז. תיאום עם מחלקת נגישות.</p> <p>ח. תיאום עם מחלקת כיבוי אש.</p> <p>ט. תיאום עם מחלקת לאיכות הסביבה.</p> <p>י. תיאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>יא. תיאום עם מחלקת תברואה.</p> <p>יב. תיאום עם מחלקת תוש"ה.</p> <p>יג. תיאום תוספות הבניה עם מחלקת השימור.</p> <p>יד. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך תחום המגרש, על פי התקן התקף יעל פי מידות תקניות.</p>
<p>ט</p>	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
<p>י</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
<p>יא</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל כדי לאפשר חילחול מי נגר עילי ע"פ הנחיות תמ"א 34 ב'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי
(4)	(4)	1	4	(3) 13.5	10.2	8	(2) 45.59	(1) 185	1450.05	392.8	0	148.02	909.23	783	-	1	מגורים ב'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)	אחורי (4)	-	1	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתוכנית זו, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי בניה לשטח עיקרי ושטח שרות על קרקעי: 135%.

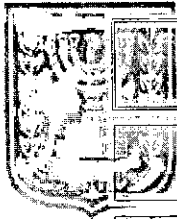
(2) מאושרת ע"פ היתור, תכסית תת קרקעית: 56.50%.

(3) מעל גובה זה יותרו מבנה יציאה לגג ומעקה בגובה תקני בהתאם לנספח הבינוי.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

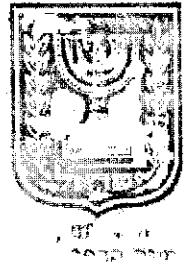


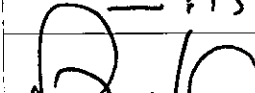
7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 7 שנים מיום אישורה.



שם: אהוד הלוי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 17.07.15
שם ומספר תאגיד:		חתימה: 

רבינא וייס / ה"מ
 אדריכלים ומתכנני ערים
 אהוד הלוי אדריכל
 מ.ר. 23051