

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13798

שם תוכנית: תוספת בניה לבית מגורים ברחוב קלעי חנוך 7, מנחת, ירושלים

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים                      לשכת התכנון המחוזית                      2 08 2012                      נתקבל                      תיק מס' _____</p>
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                      משרד הפנים - מחוז ירושלים                      הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>3-5-12</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><u>איתן אלס</u>                      יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית המוצעת משתרעת על שטח של 1261 מ"ר. על פי תכנית בנין עיר 1998 ב' ניתן לבנות בחלקה זו שתי יחידות דיור בשטח עיקרי של 35% משטח החלקה. בהיתר בניה מס' 100248, נכללו 441.56 מ"ר שטח עיקרי ו-132.78 מ"ר שטחי שרות.

התכנית מציעה תוספת בניה לשני בתי מגורים ברחוב קלעי 7 בשכונת מנחת בירושלים. תוספת הבניה מיועדת להרחבת כל אחד מבתי המגורים ואינה מיועדת לתוספת יחידות דיור.

תוספת הבניה המוצעת משתרעת למרגלות הבניינים המאושרים ולצידם ואין היא משנה את רום גגותיהם של הבניינים המאושרים.

מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.

**(דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים)**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

תוספת בניה לבית מגורים ברחוב קלעי חנוך 7, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

1261 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה בשלב

31.7.2012 תאריך עדכון המהדורה

• 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 217400  
קואורדינטה Y 628975
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב קלעי חנוך 7, במדרון הדרומי מזרחי של מנחת, מעל רחוב ערד ורחוב אייל
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים מנחת קלעי חנוך 7

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30456	• מוסדר	חלק מהגוש	57	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לייר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר ילקוט פרסומים	תאריך	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
י.פ. 687	16.07.1959	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר לירושלים.	• ביטול	62 -
י.פ. 3857	14.3.1991	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית במ/1998 ב' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	• שינוי	במ/1998 ב' -
י.פ. 4393	22.3.1996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 5022. הוראות התכנית חלות על תוכנית זאת.	• כפיפות	5022 -
י.פ. 5263	8.1.2004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 6614. הוראות התכנית תחולנה על תוכנית זאת.	• כפיפות	מק/6614 -
י.פ. 6052	27.01.10	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה מס' 5166 ב'. הוראות תכנית החניה תחולנה על תוכנית זאת.	• כפיפות	5166 ב' -

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	נ.מלצר, ג.איגרא, א.כהן אדריכלים	31.07.2012	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	נ.מלצר, ג.איגרא, א.כהן אדריכלים	31.07.2012	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	נ.מלצר, ג.איגרא, א.כהן אדריכלים	31.07.2012	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית *	נספח בנוי

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.

\* מחייב לגבי גבהי הבניה, קווי בניין, שטחי הבנייה ודרוג הבנייה.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	---	02-5710065	054-6525507	02-5871783	משעול הדקלים 24, רמות ירושלים	--		---	05 FP 21224	דרכון	אסתר בן עמרה

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
	02-5710065	054-6525507	02-5871783	משעול הדקלים 24 רמות, ירושלים			05 FP 21224	דרכון	אסתר בן עמרה	לי"ר	• בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Mic_arc@017.net.il	02-6796640		02-6797744	גן טכנולוגי מלחה, בנין 9, קומה 3 ירושלים	לי"ר	נמלצר, גאוגרף, א.כחן אדריכלים	10346	07443930	נחום מלצר	אדריכל	• עורך ראשי
murch@bezeqint.net	050-4505105		0779630239	רחוב העצמאות 16/35 אשדוד	לי"ר		959	307040618	אלכס מורטוב	מודד מוסמך	• מודד

**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
לי"ר	לי"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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת בניה לשני בתי מגורים ללא תוספת יחידות דיור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים א'
- ב. קביעת השימושים המותרים באזור מגורים א'
- ג. קביעת קווי בניין מירביים
- ד. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, לעקירה והעתקה.
- ה. קביעת גבהי הבניינים, דירוגם וכן קביעת מפלסי תוספת הבניה המוצעת.
- ו. קביעת שטחי הבניה 793.3 מ"ר מתוכם 659 מ"ר עיקרי ו-134.3 מ"ר שרות.
- ז. קביעת קווי בניין מותרים.
- ח. קביעת תנאים להיתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.261 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
						מגורים א'
מצב מאושר ע"פ היתר מס' 100248		659.00	+217.44	441.56	מ"ר	מגורים מיוחד
		2	0	2	מס' יח"ד	



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	01	01 עצים לשימור, עקירה והעתקה.

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 א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	בריכות שחיה	
ג.	חניה	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	<p>1. תוספת הבניה לבניינים המאושרים (ע"פ היתר מס' 100248) תהיה על פי נספח הבינוי המנחה.</p> <p>2. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים כגון זכוכית, מתכנת, או עץ.</p> <p>3. לא תותר חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירביים.</p> <p>4. לא תותר חריגה מהגובה המירבי</p> <p>5. לא תותר חריגה מקווי הבניין</p> <p>6. גג הבניין יתוכנן כחזית חמישית באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ב.	תנאים למתן היתר בניה	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ובהם:</p> <p>העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח; מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ותכנון חניה נדרשת. 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 הדוור, גינות ונטיעות, סימון פתרון מעלית.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>

		<p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים.</p> <p>5. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>6. אשור מחלקת תוש"יה בעיריה להסדרי החניה והגישה לחניה.</p>
ג.	תנאים למתן טופס איכלוס	נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.
ד.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ה.	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
ו.	קולטי שמש על הגג	תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד.
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.
ח.	בריכות שחיה	בריכות השחיה תהיינה על פי היתר הבניה מס' 100248 ועל פי נספח הבינוי.
ט.	חניה	לכל יחידת דיור מוקצים 2 מקומות חניה תחת קרוי על פי היתר הבניה מס' 100248 ועל פי נספח הבינוי.
י.	פסולת בנין ועודפי חפירה	יש לפנות פסולת בנין ועודפי חפירה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
יא.	עצים לשימור, עקירה או העתקה.	<p>1. ביצוע עבודות הגינון ייעשה בליווי ובפיקוח אגרונום צמוד שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת ביצוע העבודות.</p> <p>2. אסורה עקירה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור על גבי התשריט.</p> <p>3. מותרת עקירתם של עצים בחלקה והם יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין לאחר אישור המחלקה לשימור פני העיר.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>5. חפירה ואו שינוי מפלס ואו עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>6. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקצועיים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>7. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת 8 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת													
בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	2	2	2	2	(2) 8.85	37	1.25	2	63	(1) 793.3	76.4	402.3	57.9	256.7	1261	01	מגורים א'

(1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 מוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

(2) גובה המבנה נתון מעל הכניסה העיקרית.

**6. הוראות נוספות**

ל"ר

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	התכנית תתבצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	ל"ר

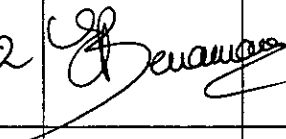


**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו.

**7.3 סטיה נכרת**

מס' יח' הדיור המירבי בתכנית זו הנו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית התשס"ב 2002).

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1/8/12			דרכון 05 FP 21224	אסתר בן עמרה	מגיש התוכנית
				לי"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
1/8/12			דרכון 05 FP 21224	אסתר בן עמרה	בעלי עניין בקרע
31.7.12			07443930	נחום מלצר	עורך התכנית