

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13113

שם תוכנית: תוספת בנייה ותוספת שתי יח"ד ברח' חנוך קלאי 1, מנחת, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

משרד הפנים -
לשכת התכנון המרחבית
10.03.2013
נד"ק קבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

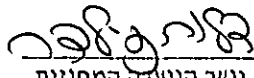
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

22.1.13

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת בנייה למבנה קיים ברחוב חנוך קלאי 1.
כמו כן, התכנית מסדירה יעוד מגרש למגורים לאחר רישומו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בנייה ברח' חנוך קלאי 1	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13113	מספר התוכנית		
0937 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
11.02.13	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
- 217425 קואורדינטה X
629050 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה : מנחת, רחוב : חנוך קלאי מס' 1:
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות נפה ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה מנחת רחוב חנוך קלאי מספר בית 1

ורסס
שומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30455	מוסדר	חלק מהגוש	27	

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 אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית המתאר לירושלים מס' 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר לירושלים מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י בתמוז התשי"ט שנה'לועזית: 16.7.59
3718	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3718 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3718 ממשיכות לחול.	י.פ. 4407	9.05.96
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	21.01.10
5022 א'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022 א'.	י.פ. 4847	30.01.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מתוזזת	ג. רומן	2.04.12	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מתוזזת	ג. רומן	2.04.12	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מתוזזת	ג. רומן	2.04.12	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:100	מחייב חלקית	תכנית בנייני ופיתוח ונספח שטחים (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים נגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

*** נספח הבנייני הנו מנחה, למעט ההוראות הנוגעות למס' יחידות הדיוור, מס' הקומות, גובה הבנייני, שטחי הבנייני וקווי הבנייני, שהנן מחייבות.**

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5375042		חנך קלאי 1, י-ם	-	רשות מקומית	-	054102504	אלי סודאי	-

זום כפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-5375042		חנך קלאי 1, י-ם	-	תאגיד	-	054102504	אלי סודאי	-

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-5375042		חנך קלאי 1, י-ם	-	-	-	054102504	אלי סודאי	-
		054-4242422		חנך קלאי 1, י-ם	-	-	-	072170236	עדי סודאי	-

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
noemi@nroman.co.il	0774003414	0522636160	5341923	החבר 14 מבשרת ציון ת.ד. 2357 מיקוד 90805			026725341	נינו רומן	אדריכל	עורך ראשי
ernstmed@netvision.net.il	5854878	0522603327	5858538	חיים פזר 23/5 ירושלים			017199621	אברהם ארנסטר		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
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**

הרחבת 2 יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות בחלל תת קרקעי ללא חריגה מקווי הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד-הכפר, מעבר ציבורי להולכי רגל, דרך משולבת ושטח ציבורי פתוח למגורים א'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלסים 750.11, 753.24, 756.37 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס 750.11 ו-753.24 לתוספת 2 יח"ד.

2.2.4 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.5 קביעת סך השטחים בתכנית ל- 614.65 מ"ר מתוכם 564.65 מ"ר עיקרי ו- 50.00 מ"ר שרות.

2.2.6 הגדלת מספר יח"ד מ-2 ל-4 יח"ד.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.2.9 קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

2.2.10 קביעת הוראות בגין דרך משולבת ומעבר ציבורי להולכי רגל לביטול.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.939 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י היתר מספר 44157	564.65		+248.95	315.70	מ"ר	מגורים
	4		+2	2	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 – גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	27	מגורים א'
הריסת גדר		

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.

3.2. טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	939	אזור מגורים א'	908	אזור מגורים מיוחד-הכפר
			24	דרך קיימת ומאושרת
			15	שטח ציבורי פתוח
			22	דרך משולבת
			969	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>בינוי:</p> <p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 750.11), בקומה אי' (מפלס 753.24), ובקומה ב' (מפלס 756.37), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>תותר תוספת בניה בקומת קרקע (במפלס 750.11 לשם תוספת יח"ד ובקומה א' (מפלס 753.24).</p>
ב.	<p>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.</p>
ג.	<p>קווי בניין:</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה עילית ושני קוויים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p>
ד.	<p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ה.	<p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור.</p>
ו.	<p>חומרי בנייה:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז.	<p>חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניה והגישה אליה, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>3. שטחי החניה המקורה יתווספו לשטחים המותרים לבנייה בחלקה בנוסף ל-614.65 מ"ר המותרים עפ"י תכנית זו.</p>
ח.	<p>דרך לביטול:</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקוויים אלכסוניים אדומים הוא שטח "דרך משולבת" ו"מעבר ציבורי להולכי רגלי" לביטול.</p>
ט.	<p>כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3718 אשר לא שונו במפורש בתכנית זו, 13113, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>
י.	<p>גריסת פסולת בנייה ופינויה:</p> <p>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</p>

<p>(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	
<p>החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע: על התכנית יחולו הנחיות תמ"א 34 בדבר מי נגר.</p>	<p>יא.</p>
<p>מתקני תקשורת: מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>יב.</p>
<p>עץ לשימור: א. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס. ב. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>	<p>4.1.3</p>
<p>גדר להריסה: א. הגדר המסומנת בסימון הריסה הינה גדר המיועדת להריסה. הגדר תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוינת הגדר להריסה יהיה הריסת הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	<p>4.1.4</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות (וח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת						מתחת לקניסה הקובעת	שטחי בניה	שרות			
			2	2	7.40 מ' וכמפורט בנספח 1.1	25	4	4	69.3	37.50	372.16	12.50	192.49	27	מורים א'

הערות לטבלה:

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

הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא +0.00 = 756.37 / כמזוין בנספח מס' 1

6. הוראות נוספות**6.1 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.

6.2 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.

6.3 סטייה ניכרת

- א. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הנו 4 יח"ד וכל הגדלה של מספר יחידות הדיור תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. שטחי הבנייה המרביים כפי שנקבעו בהוראות התכנית בסעיף מס' 5 לעיל, הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. שלבי הבצוע כפי שמופיעים בסעיף 7 להלן הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ה. נקבע בזאת ובהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63(7) לחוק התכנון והבנייה, כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות/ תוספת גבה בנייה/ הקטנת מרווחים/ הגדלת מס' יח"ד, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

6.4 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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרנות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון 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 הני"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.
- ד. הכנת מפרט ראדון.
- ה. תנאים למתן תעודת גמר יהא אישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים כי השטח הוחזר לקדמותו, עם תום הבנייה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

7. ביצוע התוכנית

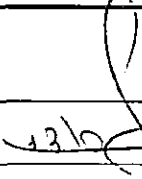
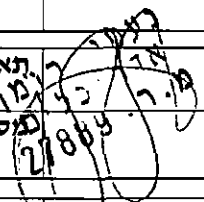
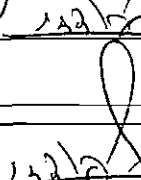
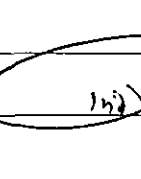
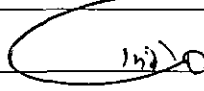
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

תוקף התכנית יהיה 10 שנים ממועד אישורה.

8. חתימות

תאריך: 8.3.13	חתימה: 	שם: דר' אלי סודאי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 8.3.13	חתימה: 	שם: נ. רומן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 27889		תאגיד:	
תאריך: 8.3.13	חתימה: 	שם: דר' אלי סודאי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 8.3.13	חתימה: 	שם: דר' אלי סודאי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 8.3.13	חתימה: 	שם: עדי סודאי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	