

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0707513

מינצברג 5 שינוי קווי בניין למרפסות

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

רקע לתוכנית זו היא החלטת וועדה מתאריך 11.07.18 בתיק בניין מס' 2018/0104.00. מטרת התוכנית היא קביעת קווי בניין למרפסות מתוכננות בפרויקט תמ"א 38 ברח' מינצברג 5 בשכונת בית וגן אשר לא אושרו בהחלטת הוועדה עקב סעיף סטייה ניכרת בתוכנית החלה במקום, תוכנית מס' 8828. תוכנית זו באה לשנות את הוראות תוכנית 8828 אשר קבעה קווי בניין לתוספות וכן לשנות את קווי הבניין של תוכנית 62, ע"פ המוצע לעיל בתשריט ובנספח הבינוי. שינוי זה לעניין קווי הבניין יהיה למרפסות בלבד ללא שינוי בשאר הוראות התוכניות החלות במקום וללא כל תוספת שטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מינצברג 5 שינוי קווי בניין למרפסות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0707513	מספר התכנית	
1.179 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218100
	קואורדינאטה Y	629900

1.5.2 תיאור מקום מינצברג 5 בית וגן ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק	380	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
8828	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2017	3628	7655	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 10038. הוראות תוכנית 10038 תחולנה על תוכנית זו	כפיפות	10038
22/03/2007	2079	5643	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית 8828 ממשיכות לחול.	שינוי	8828
16/07/1959		0	תכנית זו מחליפה את תוכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	מתאר/ 62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילת ינאי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילת ינאי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 01 20/02/2020	אילת ינאי	20/02/2020	1	1: 250	רקע	אדריכלות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
יזם	פרטי	יואב קנתור			שילת	(1)	87	08-9768107	08-9768129	dinamo.ay@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה שילת ת.ד. 87.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואב קנתור			שילת	(1)	87	08-9768107	08-9768129	dinamo.ay@gmail.com

(1) כתובת: אזור תעשייה שילת ת.ד. 87.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	יזם	יואב קנתור			שילת	(1)	87	08-9768107	08-9768129	dinamo.ay@gmail.com
אחר	עו"ד	דוד שטרנבוך	39209		ירושלים	דיסקין	20	02-6332022	02-5373566	david@brli-law.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד דוד שטרנבוך או בא כוחם של הבעלים.

(1) כתובת: אזור תעשייה שילת ת.ד. 87.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילת ינאי	118185		קריית נטפים	(1)	46	050-7914095	03-7266006	dinamo.ay@gmail.com
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא	3	02-5816818	02-5816818	medmlv@gmail.com

(1) כתובת : עלומים 46 קרית נטפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

שינוי קווי בניין עבור מרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים	1
קו בנין עילי	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,181.62	100
סה"כ	1,181.62	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,181.62	100
סה"כ	1,181.62	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>סטיה ניכרת</p> <p>קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין הבניין יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנת), התשס"ב, 2002.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. לא תותר הקמת, הצבת או תליית מערכות בשטח המרפסות.</p> <p>ג. במקרה של בניית מרפסות שאינן מרפסות עוקבות ("מרפסות סוכה") יושלם מעקה בלבד ללא רצפה כך שיהיה מקביל לאורך מרפסות קיימות ו/או מתוכננות מעליו ומתחתיו וזאת על מנת לייצר חזית אחידה ומסודרת של מראה מרפסות תואם בכל החזית.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בדיו בצבע אדום הינם קווי בניין למרפסות בלבד.</p> <p>2. מודגש בזאת כי אין בשינוי זה משום תוספת בזכויות בניה מאושרות בשטח.</p> <p>3. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מקוטע אדום הינם קווי בניין מתוכנית 8828.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו.</p> <p>ג. תיאום 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ה	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב, מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל</p>

4.1	מגורים
	<p>חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לפני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שייעקרו, יינטו/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, בגודל ובגובה, בתיאום ופיקוח אגרונום. 3. תנאי להיתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקה לגננות ע"י מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת הביצוע המפורט לעיל.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 8828 שלא שונו במסגרת תכנית 707513 ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
(2)	(2)	(2)	(2)	3	7	27	(1)	1179	1	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה הם השטחים המאושרים מכח תוכנית 8828.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת שלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

לא רלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12