

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0750851

הקמת בניין חדש ברחוב השופט בנימין, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
10/01/2021
לאשר את התוכנית
21/03/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
23/02/2020

להפקיד את התכנית
18/10/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוצעת:

1. תכנית זו משנה את יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה לאזור מגורים ב'.
2. תכנית זו מציעה איחוד וחלוקה בהסכמה של חלקות המגרש על מנת להטיב את תכנון המוצע.
3. תכנית זו מוסיפה שטחים מירביים בהיקף של 202 מ"ר
4. מגישי התכנית הינם בעלי העניין בקרקע

תיאור התכנית המאושרת:

על תכנית זו חלה תכנית מאושרת 3366 א'. יעוד הקרקע על פי מצב מאושר הינו אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה. הזכויות המאושרות בתכנית זו הינן 56% או 150 מ"ר הגבוה מביניהם עבור שטחים עיקריים. בנוסף מקצה התכנית המאושרת שטחי שירות עבור כל מגרש.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	0.440 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
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

217412 קואורדינאטה X

630081 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב השופט בנימין, רמת דניה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת דניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30570	מוסדר	חלק	33-34	

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

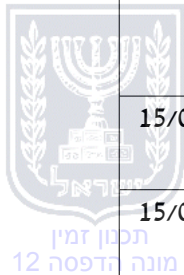
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
15/08/1996	4532	4436	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3366	החלפה	3366
15/08/1996	4531	4436	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3366 / א ממשיכות לחול.	החלפה	א / 3366
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 62	החלפה	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			דניאל מינץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל מינץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה וקווי הבניין	22: 15 05/09/2020	דניאל מינץ	09/08/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		06: 26 03/06/2019	ראובן אלסטר	03/03/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אורית כצוב			ירושלים	השופט בנימין				okdh@bk.ru

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	דניאל מינץ	77988	מינץ מלמד אדריכלים בי"עמ	ירושלים	יד חרוצים) (1	4	02-6736884	02-5331537	daniel@mint zmelamed.co m
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים) (2	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת: יד חרוצים 4, ירושלים.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68, בניין מרכז אורנים, ג. שאול, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
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

הקמת בניין חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה לאזור מגורים ב'
- ב. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית
- ג. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנייה חדשים
- ד. קביעת מספר הקומות ל-3 מעל לקומת חניה תת קרקעית
- ה. קביעת הוראות בגין הריסה
- ו. קביעת שלבי ביצוע
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה



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 ב'	1A, 1B
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
1A	1A

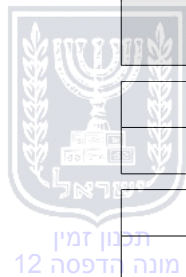
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	439.93	אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה
100	439.93	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	439.98	מגורים ב'
100	439.98	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. נספח הבינוי מנחה לעניין החזיתות וחלוקה פנימית של הבניין 2. העיצוב האדריכלי ייקבע בתיאום עם אדריכל העיר כתנאי להיתר בנייה
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. מס' הקומות בבניין יהא 3 קומות מעל קומת החנייה התת קרקעת 2. גובה הבניין יהא +8.84 כמצויין בנספח הבינוי. מעל גובה זה יותר מעקה גג לגובה של 9.34 מ' מי
ג	חניה מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה
ד	הריסות ופינויים חלק המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב, מיועדים להריסה
ה	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. כל סטייה מקו הבניין תחשב כסטייה ניכרת 2. גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב (למעט סטייה של עד 0.5 מ' הנובעת מצרכי התאמה לטופוגרפיה) וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת. למעט סטייה של עד 0.5 מ' הנובעת מצרכי התאמה לטופוגרפיה
ו	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ז	תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי למתן טופס 4 יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפייע
ח	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר או מי מטעמו כתנאי לקבלת היתר בנייה 2. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם אגף שפייע לענייני העצים הבוגרים בתחום התכנית 3. 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 וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות

מגורים ב'	4.1
<p>הדיור, גינון ונטיעות, פרטים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה .</p> <p>4. 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 תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה : תברואה, כבאות, חשמל ועתיקות</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		
											שרות			עיקרי	שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	8.84 (2)	2	147	650	165 (1)		35	450	440	מגורים ב'	

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 100 מ"ר עבור חניה.

(2) מעל גובה זה יותר מעקה גג עד לגובה 9.34 מ'.

(3) על פי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות בתשלום התאם להוראות החוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן ביצוע התכנית יהא 5-10 שנים מיום אישורה

