

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/13112

יפורסם  
ברשומות

תוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, עד ל-120 מ"ר כל אחת, ברח' מינצברג 4, בית וגן, ירושלים

יפורסם  
ברשומות

מחוז

יפורסם  
ברשומות

מרחב תכנון מקומי

יפורסם  
ברשומות

סוג תוכנית

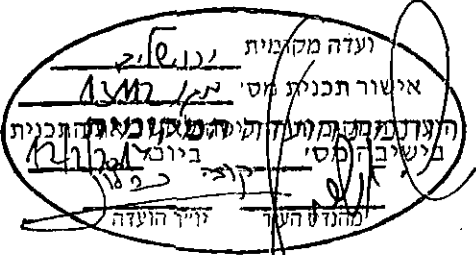
יפורסם  
ברשומות

ירושלים

ירושלים

תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' מק/13112 הצדקה מתנת הועדה המקומית מישיבה מס' 12 ביום 12/12/06 מנהל העיר</p>	חותמת הועדה המקומית
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית

**דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת:

בבניין 10 דירות והתכנית מבקשת אישור להרחבת 9 מהן לצדדים, בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר. בבניין קומת מסד עבור תניה ומחסנים, הנשארת כפי שהיא.

דירה מספר 10 בקומה העליונה נשארת ללא שינוי ואינה משתתפת בתכנית זו.

רקע תכנוני לתכנית:

הבניין קיים בהתאם לתכניות המקוריות ללא תוספות מלבד סגירה קלה של מספר מרפסות מקורות.

הבניין נבנה בהתאם לבקשה להיתר מספר 70/694 ו-70/694.1

הבניין נבנה בהתאם לתב"ע 1042 הכוללת הפקעה חלקית לצורך דרך.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית הינו הבעלים של דירה בבניין

לבעלי הדירות האחרות בתכנית אין התנגדות לבקשה המוצעת.

מגיש הבקשה: אשר דהן, מבעלי הנכס.

עורך הבקשה: אדריכל יצחק שפירא ואדריכל יצחק פנט.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<b>שם התכנית:</b>	<b>1.1 שם התוכנית</b>
תוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, עד ל-120 מ"ר כל אחת, ברח' מינצברג 4, בית וגן, ירושלים	<b>ומספר התכנית</b>
<b>מספר התכנית:</b> מק/13112	
0.962 דונם	<b>1.2 שטח התוכנית</b>
<b>שלב</b> מילוי תנאים למתן תוקף	<b>1.3 מהדורות</b>
<b>מספר מהדורה</b> 1	
<b>תאריך עדכון</b> 25.2.2014	
<b>סוג התוכנית</b> תכנית מתאר מקומית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b> כן	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b> ועדה מקומית	
<b>לפי סעיף</b> 62א(א) סעיפים קטנים (12), (4)	
<b>היתרים או הרשאות</b> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
<b>סוג איחוד וחלוקה</b> ללא איחוד וחלוקה	
<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b> לא	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 629899 קואורדינטה מערב מזרח – Y
- 218032 קואורדינטה דרום צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונת בית וגן, רח' מינצברג מס' 4.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
- שכונה בית וגן
- רחוב מינצברג
- מספר בית 4

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	38	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

יפורסם  
ברשומות

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	ל"ך

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ך	ל"ך

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

יפורסם  
ברשומות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ך	

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

## 1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר מס' 62	י.פ. 687	י" תמוז תשי"ט 16.7.1959
1042	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1042 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 ממשיכות לחול	י.פ. 2566	כ"ח אלול תשל"ט 20.9.1979

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית	אדריכל יצחק שפירא	25.2.14	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
			25.2.14	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
			25.2.14	1	ל"ר	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים *	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

\* למעט מס' קומות, גובה הבניין, קווי הבניין ואחוזי הבניה שהינם מחייבים.

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.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
בעלים	אשר דהן	043496025			מינצברג 4 ירושלים					

### 1.8.2 יזם בפועל

יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר					

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	קרפל שלמה יהודה קרפל מרים	037665015 33225442		מינצברג 4 ירושלים				
בעלים	כהן הלל	110256262	דרכון	מינצברג 4 ירושלים				
בעלים	שטרית יעקב שטרית אסנת	024378440 037572591		מינצברג 4 ירושלים				
בעלים	כהן יצחק בן יוסף	257686		מינצברג 4 ירושלים				
בעלים	מנסור ויקטור חיים	893778		מינצברג 4 ירושלים				
בעלים	קיינריך אליהו קיינריך רחל	5362670 5487169		מינצברג 4 ירושלים				
חוכרים	ליפקין שרה	18696		מינצברג 4 ירושלים				
בעלים	דהן אשר דהן רבקה	043496025 034602276		מינצברג 4 ירושלים				
בעלים	אדלר אברהם	F 0907331	דרכון	מינצברג 4 ירושלים				
בעלים	בואנוס גלוריה	062084314		מינצברג 4 ירושלים				
בעלים	דנציגר שמחה דנציגר אלישבע	50519461 53610382		מינצברג 4 ירושלים				

### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך	אדריכל רישוי יצחק שפירא	038349429	00115343		מושב הזרעים ד.ג. גליל תחתון 15205	04-6733403	054-8800225	057-7961481	Liad.arc@gmail.com
מודד	מודד מוסמך אברהם ארנסטר		827		רח' חיים פזנר 23/5 ירושלים	02-5858538		02-5854878	ernstmed@netvision.net.il

**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

תוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, עד ל-120 מ"ר כל אחת, ברח' מינצברג 4, בית וגן, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: ממגורים 1 למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות קרקע, ראשונה ב' ו-ג', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1395.01 מ"ר. מתוכם 1015.50 מ"ר שטחים עיקריים ו-379.51 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 קביעת השימושים בשטח למגורים.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.962
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר לפי היתר ללא מדידה בפועל		1015.50	+196.23	819.27	מ"ר	מגורים
		10	0	10	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

#### 3.1. טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים עצים לשימור ועקירה	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ב'
2, 1	2	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

#### 3.2. טבלת יעודי קרקע

מצב מוצע			מצב מאושר		
ב- %	במ"ר	יעוד	ב- %	במ"ר	יעוד
75	720	אזור מגורים ב'	75	720	אזור מגורים 1
25	242	דרך	25	242	דרך
100	962	סה"כ	100	962	סה"כ

### 4 יעודי קרקע ושימושים

#### 4.1 מגורים ב'

##### 4.1.1 שימושים:

מגורים

##### 4.1.2 הוראות:

א. תותרנה תוספות בניה בקומת הקרקע (מפלס +0.00), בקומה ראשונה (מפלס +3.00), בקומה ב' (מפלס +6.00) ובקומה ג' (מפלס +9.00), לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.

ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנתח בלבד, למעט הנושאים הבאים, שהינם מחייבים: מס'

יח"ד דיור מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים, קווי בניין מרביים.

ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

- ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 10 יחידות דיור.  
 מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין עלי ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
 ו. תוספת יח"ד וכן פיצול יחידת דיור לשם יצירת יח"ד חדשות יהוו סטייה ניכרת.

#### ז. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1, הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
2. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
3. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

- ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.  
 הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.  
 ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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 מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות 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.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד 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 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. ראה סעיפים 6.4 ו-6.5 להלן.

י. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

#### **4.2 דרכים:**

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)*			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)/אחוזים				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
	כמסומן בתשריט			1	4	+12.90 וכמפורט בנספח מס' 1	14	10	45	194	1395.01	170.78	-	208.73	1015.50	720	1	מגורים ב

\*קווי הבניין הם קווי הבניין של המבנה הקיים בשטח.

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. הכניסה הקובעת הנה הכינה 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=806.50

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה:**

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור:**

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**6.3 חניה:**

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.  
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

**6.4 עצים לשימור:**

- א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.  
 ב. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העצים.

**6.5 עצים לעקירה:**

- א. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לאחר קבלת אישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.  
 באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במח' הגנות שבאגף שיפור פני העיר.  
 ב. במקום העץ שיעקר ינטעו מגישי התכנית, על חשבונם, 3 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ' בפיקוח האגרונום.  
 נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה.

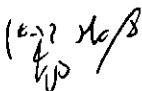
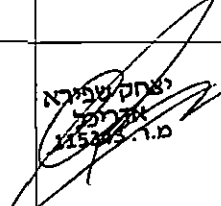
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

- הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

**7.2 מימוש התוכנית**

- זמן משוער למימוש התכנית: 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות ואישורים****8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.2.14			043496025	אשר דהן	מגיש התוכנית
25.2.14	<p>זני יפ</p> <p>לאלז ארט</p> <p>נ- צ' 171</p> <p>ע- צ' 171</p> <p></p>	זני	037665015	קרפל שלמה יהודה	בעלי עניין בקרקע
			33225442	קרפל מרים	
			דרכון	כהן הלל	
			110256262		
			,024378440	שטרית יעקב	
			037572591	שטרית אסנת	
			257686	כהן יצחק בן יוסף	
			893778	מנסור ויקטור חיים	
			,5362670	קיינריך אליהו	
			5487169	קינרייך רחל	
			18696	ליפקין שרה	
			043496025	דהן אשר	
034602276	דהן רבקה				
דרכון	אדלר אברהם				
F 0907331					
062084314	בואנוס גלוריה				
,50519461	דנציגר שמחה				
53610382	דנציגר אלישבע				
25.2.14	<p>יצחק שפירא</p> <p>אשר דהן</p> <p>מ.ר. 115343</p> 	רשיון 115343	038349429	יצחק שפירא	עורך התוכנית