חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0077792

הרחבות יח"ד ברח' מינצברג 13, בית וגן

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
19 -04- 2016
נ ת ק ב ל

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.4.16 לאשר את התכנית
☐ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דברי הסבר לתכנית

בנין קיים ובו 2 יח"ד ברח' מינצברג 13 בית וגן. גוש 30192 חלקה 196.
שטח החלקה: 469 מ"ר.
תב"ע בתוקף: 2022 ב'. 2022 ג', 2022 ד'
מס' היתר בניה: 96/187
הוצאו היתרים נוספים לשינויים פנימיים ללא תוספת שטח: 96/187.1 ו- 96/187.2
פני הקרקע הטבעיים בשיפוע, כאשר קומת המרתף הינה כמעט במלואה מעל הקרקע, בצד הפונה למדרון המזרחי.

בתכנית המוצעת,
הרחבת יח"ד מס' 1 בשטח עמודים בקומת הקרקע, ובשטח הקומה התחתונה, הפונה למדרון המזרחי.
הרחבת יח"ד מס' 2 ע"י הפיכת שטח השרות המאושר בחלל גג הרעפים לשטח עיקרי.
יצויין, כי בתב"ע 2022 ד' הותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים באם נותרו זכויות בניה שלא נוצלו.
כל ההרחבות מוצעות בקונטור הבנין הקיים, ללא חריגה מהבנין וללא חריגה בגובה הבנין.

אין עבירות בניה בבנין.

בבנין 4 מקומות חניה.
2 חניות הנמצאות היום בשטח העמודים אשר מוצע להרחבה, מועברות לשטח חניה מוצע בחזית הבנין, מתחת למפלס הפיתוח הקיים בהיתר.

מגיש התכנית הינו הבעלים של כל הבנין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	**שם התכנית ומספר התכנית**	**שם התכנית**	הרחבות יח"ד ברח' מינצברג 13, בית וגן
		מספר התכנית	101-0077792
1.2	**שטח התכנית**		0.469 דונם
1.3	**מהדורות**	**שלב**	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	**סיווג התכנית**	**סוג התכנית**	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		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

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218075
קואורדינאטה Y	629825

1.5.2 תיאור מקום בדרום שכונת בית וגן, ברח' מינצברג 13, באיזור הוילות וצמודי קרקע

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מינצברג	13	

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	מוסדר	חלק	196	

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
2022/ ב	76

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2022/ ב ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 2022ב'.	2998	806	11/12/1983
2022/ ג ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 2022ג'.	3683	3752	30/07/1989
2022/ ד ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 2022ד'.	4000	3007	07/05/1992
5022 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166/ ב ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אדוארד אימס			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אדוארד אימס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	10/08/2015	אימס אדוארד	20/03/2016	מחייב לענין קווי בנין, גובה, מס' יח"ד, מס' קומות, נסיגות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/08/2015	אימס אדוארד	20/03/2016		לא

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 יזמי
מונה תדפיס

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	רוני שרון			ירושלים	מינצברג	13	02-6432082	02-6432082	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	לאה שרון			ירושלים	מינצברג	13	02-6432082	02-6432082	
בעלים	רוני שרון			ירושלים	מינצברג	13	02-6432082	02-6432082	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ראשי	עורך ראשי	אדוארד אימס	78871		ירושלים	אפרתה	15	02-5327389	02-5327389	panet@017.net.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522294	
	הנדסאי	יצחק פנט	31565		ירושלים	מחניים	8	02-5327389	02-5327389	panet@017.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת יח"ד קיימות בתוך קונטור הבנין, ללא תוספת קומות וללא שינוי בקווי הבנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספות בניה להרחבת יח"ד קיימות בכל מפלסי הבנין, ללא תוספת יח"ד חדשות וללא שינוי בקווי הבנין בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 598.12 מ"ר (מתוכם 475.17 מ"ר שטחים עיקריים ו-122.95 מ"ר שטחי שירות).

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.469

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		מצב מאושר עפ"י היתר מס 96/187
מגורים (מ"ר)	מ"ר	262	+213.17	475.17		מצב מאושר עפ"י היתר מס' 96/107 לפי תכנית 2022 ד'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

*** נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.**

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	*תאי שטח*
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	*יעוד*	*תאי שטח כפופים*
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	469	100
סה"כ	**469**	**100**

מצב מוצע

יעוד	*מ"ר מחושב*	*אחוזים מחושב*
מגורים ב'	469.5	100
סה"כ	**469.5**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

ב. מחסנים

4.1.2 הוראות

א **הוראות בינוי**

א. תותר תוספת שטחים והרחבות דיור ללא שינוי במס' יח"ד, כמפורט בנספח הבינוי.

ב. קווי הבניין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

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

ב **גגות**

א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.

ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

ג **היטל השבחה**

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

ד **סטיה ניכרת**

א. גובה הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ב. קווי הבנין המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום המרווח בינם לבין גבול החלקה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ג. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ד. אחוזי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ה. שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ה **עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

ו **קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ז **תנאים למתן היתרי בניה**

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים ב'
	ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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.
ח	**עתיקות** 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.
ט	**חיזוק מבנים, תמא/ 38** למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 2. הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
י	**ניהול מי נגר** ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה									
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	1	469	398.74	45.04	76.43	77.91	598.12	128	38	2	(1) 11.68	3	(2)	(2)	(2)	(2)

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים כולל מרחבים מוגנים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום הגג.

(2) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה להרחבות דיור	הבניה תבוצע לכל יח"ד בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:
מגיש התכנית	רוני שרון		27.3.2016
	שם ומספר תאגיד: 55393599		חתימה:

	שם:	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	לאה שרון	בעלים	27.3.2016
	שם ומספר תאגיד: 57319451		חתימה:

	שם:	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	רוני שרון	בעלים	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

	שם:	סוג:	תאריך:
עורך התכנית	אדוארד אימס	עורך ראשי	13/4/16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

אימס אדוארד
אדריכלות וביטוי עירוני
מס' רשיון 78871
054-4313429
edwardeames@gmail.com