

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

02/03/2022

תכנית מס' 101-1002542

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הקמת בנין חדש מינצברג 11 ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

המגרש ברחוב מינצברג 11 משתרע על פני 531 מ"ר וממוקם בקצה שכונת בית וגן, בתפר בין שכונת בית וגן לשכונת רמת שרת.

כיום חלה במגרש תכנית 2022 ג', המקנה זכויות מצומצמות של כ-50% בנייה בשתי קומות.

תכנית המתאר מגדירה איזור זה כאיזור מגורים עירוני עד 6 קומות, עד 240%.

תכנית זו מוסיפה זכויות בניה על פי מדיניות אגף תכנון בעיריית ירושלים, מגדילה את מספר הקומות בהתאם, ומאפשרת חניה ומחסנים.

המגרש ריק מבינוי, פתוח כלפי הרחוב (חזית מערבית) תחום בבינוי מצפון ומדרום. ומצד מזרח תחום במגרש ריק, מאושר לבינוי.

התכנית מייעדת את המגרש למגורים,

כלפי החזית הקדמית הבנין הינו 6 קומות מעל מפלס הקרקע, על פי המדיניות של שכונת בית וגן, אולם, עקב הטופוגרפיה התלולה, תוכננו גם קומות נוספות מתחת למפלס ה 0.00 כאשר נשמרות 6 קומות על קרקעיות בכל חתך.

זאת על פי התווית הועדה המחוזית בתב"ע 101-076190 שהוגשה על מגרש זה ונגנזה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הקמת בנין חדש מינצברג 11 ירושלים.

101-1002542

מספר התכנית

0.531 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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
	קואורדינאטה X	218100
	קואורדינאטה Y	629800
1.5.2 תיאור מקום	מינצברג 11 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
30192	מוסדר	חלק	197	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



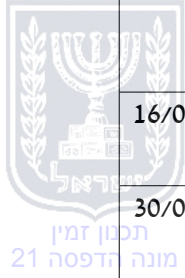
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מתאר/ 62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית המתאר לירושלים	687	1587		16/07/195 9
ג/2022	החלפה	תכנית זו מחליפה את תוכנית 2022 ג	3683	3752		30/07/198 9 מונה
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/200 0
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/201 0



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר קומות וקווי בניין.	09: 31 17/02/2022	חגית וקסלר	17/02/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 37 24/01/2022	חן קראוס	24/01/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 55 15/08/2021	ראובן אלסטר	03/03/2021	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	אריאל יונגר			רמת גן	תובל (1)	40	054-6472000		Ariel@ayla w.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' תובל 40 מגדל ספיר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריאל יונגר			רמת גן	תובל (1)	40	054-6472000		weber2020@gmail.c om

(1) כתובת: רח' תובל 40 מגדל ספיר.

**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	אוריה שוהט	101729		ירושלים	בלומנפלד	3	02-6429966		cwa.heter@g mail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
	מתכנן	חגית וקסלר		חגית וקסלר אדריכלות	ירושלים	מבוא החוסן	5	02-6429966		cwa.heter@g mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ	חן קראוס			ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		kcroads@kcroads.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

הוספת זכויות והוראות בניה לטובת הקמת מבנה מגורים חדש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בניה מרביים
2. קביעת קווי בניה
3. קביעת מס' יחידות הדיור המותרות לבניה ל-8.
4. קביעת מספר קומות ל 6 קומות מעל הקרקע ובכל חתך.
5. קביעת הוראות פיתוח
6. קביעת הוראות בעניין החניה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
8. קביעת שלביות ביצוע.
9. קביעת תנאים למתן היתר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 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 לכריתה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	531.64	100
סה"כ	531.64	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	531.66	100
סה"כ	531.66	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים ובית כנסת.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	<p>1. התכנית מציעה בינוי שאינו עולה על 6 קומות על קרקעות בכל חתך, בבינוי של עד 240% מעל לקרקע, בתכסית על קרקעית של עד 45% ותת קרקעית של עד 80%.</p> <p>2. תותר בנית בניין חדש בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>3. הגובה המיירבי לבנין מעל פני הקרקע הסופיים ועד קצה המעקה העליון יהיה כמפורט ובהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1) תותר סטיה של עד 0.5 מטר.</p> <p>גובה הקרקע הסופי ומפלסי קומת הכניסה (0.00) יהיו כמסומן בנספח הבינוי. תותר סטיה של עד 0.5 מטר.</p> <p>4. תותר בניית מהלך מדרגות אל הגג הבניין, על מנת לאפשר גישה חופשית לכלל דיירי הבניין למרפסת גג ולדודי שמש מעבר לגובה המקסימלי.</p>
ב	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תותר חניה תת קרקעית בתוך גבולות המגרש בתכסית של עד 80%.</p> <p>2. ניתן לעשות שימוש במתקני חניה אוטומטיים.</p> <p>3. מספר מקומות החנייה יקבע על פי התקן החל ערב הוצאת היתר בניה.</p>
ד	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג') לתקנון תכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19(2) (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנונית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול מגרש לקו בניין יחשב כסטיה ניכרת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

4.1	מגורים ב'
ז	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                  2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 סלולאריים), 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.                  3. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.                  4. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה.                  5. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור מחברת הגיחון בדבר חיבור לרשת העירוני.                  6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות: כבאות, תברואה, נגישות, חשמל, שפע, עתיקות.</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>חפירה:                  תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.                  גמישות:                  הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלס ה 0.00 וכן שנויים במפלסי הקרקע הסופיים.</p>
ט	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>1. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא שטח מגורים ב' בעת הליך להוצאת היתר בניה.                  2. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.                  3. מוצע פתרון לבניית פיר מעלית במידות 160/190 ס"מ לפחות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, חלק ח 1 פרק ב'.</p>
י	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>1. השטח שפרטיו מפורטים להלן: 27312/0 "ירושלים, מלון הולילנד" י"פ : 4923 עמ" 4969 מיום : 26/09/2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.                  2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.                  3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות</p>





4.1	מגורים ב'
	<p>העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חו ק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
יא	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 6 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 29 מ' ( שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות ) 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר " 4 עם שתי יציאות " 3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום " 6.</p> <p>נדרש אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעם אגף בטיחות.</p> <p>4. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.</p> <p>5. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>נדרש אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>6. נדרש אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>7. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>יתואם עם אגף שפ"ע לעת מתן מתן היתר בניה.</p>
יג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שימוש:</p>

4.1	מגורים ב'
	יותר שימוש של בית כנסת בתחום החלקה מתוך מכסת השטחים העיקריים, מיקומו וגודלו יקבעו לעת מתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	5	6 (2)	22 (1)	8	45	922	250.2	178	847.74	531.64	1	מגורים ב'	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 לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למעט חדר מדרגות לגישה לגג..
- (2) 6 קומות בכל חתך מעל לקרקע..
- (3) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

### 6.2 כתב שיפוי

יוגש לועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.

### 6.3

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע 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	
2	מתן טופס 4	נטיעה של 3 עצים בוגרים בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם מחלקת שפייע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-7 שנים מיום אישורה.

