

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0512277

ישיבת נתיב מאיר-הרחבת פנמיה

ירושלים

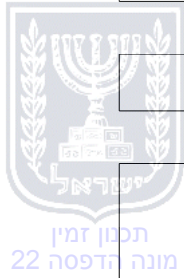
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

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

הבניין נשוא התכנית משמש את פנימית התלמידים בישיבת נתיב מאיר. הנהלת הישיבה מעוניינת להגדיל את מספר התלמידים בישיבה ובהתאם להגדיל ולשכלל את מגוריהם. תכנית זו מגדילה את אחוזי הבניה, תכסית הבניין וקומות הבניין, כפי שיפורט בה - תוספת בניה לקומות הבניין הקיימות בחזיתו המזרחית וכן תוספת קומות על גג המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

ישיבת נתיב מאיר-הרחבת פנמיה

מספר התכנית 101-0512277

1.2 שטח התכנית 1.942 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 217350

קואורדינאטה Y 630850

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בית וגן, בחלקו הצפוני של רחוב הפסגה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הפסגה	13	

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30164	מוסדר	חלק	131	
30166	מוסדר	חלק		112-113

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5058	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 5058. הוראות תכנית 5058 לא יחולו על תכנית זו.	4443	4861	12/09/1996
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
5166 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 5166/ב	6052	1593	21/01/2010
מק/ 5022 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/ 5022 / א.	4847	2432	30/01/2000



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				שמעיה שלו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמעיה שלו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		30/07/2019	שמעיה שלו	10: 02 30/07/2019	מחייב לעניין מספר הקומות וקווי הבניין	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		14/05/2018	יורם אלישיב	17: 56 14/05/2018		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

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
	אחר			ישיבת בני עקיבא נתיב מאיר	ירושלים	(1)		02-6233596		ecocityish05@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עמותה מס' זיהוי 580041010, כתובת: רח' הפסגה ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		ישיבת בני עקיבא נתיב מאיר	ירושלים	(1)		02-6233596		ecocityish05@gmail.com

(1) כתובת: רח' הפיסגה ירושלים.

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	שמעיה שלו	25797216	פרטי	מגדל עוז	(1)		02-9936470		office@shalev-arc.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

הגדלת זכויות בניה עבור תוספת בניה בחזית הבניין המזרחית ותוספת 2 קומות על גג הבניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות לפנימיה בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי להרחבת קומות קיימות בחזית מזרחית, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת שטחי הבניה המרביים.

2.2.4 הגדלת מס' קומות מ-3 קומות כולל מרתף קיימות, ל-5 קומות (הכולל קומת מרתף) מפלס +18.38

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית, כאמור.

2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.7 קומת המרתף וקומת הכניסה ישמשו אך ורק את אנשי סגל המוסד.

2.2.8 קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור/ להעסקה

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	374.49	19.11
מבנים ומוסדות ציבור	1,578.47	80.54
מגורים א'	7	0.36
סה"כ	1,959.96	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	374.36	19.27
מבנים ומוסדות ציבור	1,559.44	80.29
מגורים א'	8.52	0.44
סה"כ	1,942.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אזורים מיוחדים
	תא שטח שולי זה, אשר כל שטחו כ-8 מ"ר נכנס לתחום תכנית זו מטעמי גבולות בין חלקות. אין בתכנית זו כדי לשנות או לתקן זכויות או הוראות לתא שטח זה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	פנימיית תלמידים-ישיבת נתיב מאיר
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	קומת המרתף וקומת הכניסה ישמשו אך ורק את מגורי סגל המוסד
ב	חשמל
	תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
ג	חניה
	מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת אישור התכנית
ד	היטל השבחה
	- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק
ה	סטיה ניכרת
	1. מספר הקומות המירבי הינו 5 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע. כל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת.
ו	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
ז	קולטי שמש על הגג
	כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דוודים, קולטי שמש, אנטנות וכד. -- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנון טעון אישור מהנדס העיר.
ח	תנאים למתן היתרי בניה

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. - תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. - הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: מונה הדפסה 22 תכנון זמין

100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. - הטמעת מודל מפורט של הבניין במודל העיר ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבוננו, בתאום והנחיית מנהל בית המודל. אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. תיאום עם האגפים: נגישות, תברואה, כבאות, פיקוד העורף ושפ"ע.

ט

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

י

שמירה על עצים בוגרים

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

יא

ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 25% 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).

4.3

דרך מאושרת

4.3.1

שימושים

דרך

4.3.2

הוראות

א

דרכים

דרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	18.38 (1)	44	225.5	3517.07	410.64	97.62	644.07	2364.74	1560	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר תוספת של מעקה גג תקני וחדר יציאה אל הגג.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת קומה רביעית וחמישית	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	הרחבת קומות קיימות	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-5 שנים מיום אישורה.

