



**דברי הסבר לתוכנית****תיאור מצב קיים:**

2 חלקות צמודות, עליהן קיימת ישיבת מיר, אגף פרידמן.  
 יעוד השטח: בחלקה 4 – מוסד. תב"ע מס' 6059.  
 בחלקה 5 – מגורים. תב"ע מס' 4383. שימוש חורג לישיבה.

**מצב מוצע:**

התכנית המוגשת מציעה שינוי יעוד חלקה 5 לשטח למוסד, תוספת בניה על הגג של קומה + חלל הגג לחלקה 4, ותוספת 2 קומות + חלל הגג לחלקה 5. הגובה הסופי הינו שווה בשתי החלקות. תוספת הבניה תשמש להרחבת אולם הלימוד הקיים ולתוספת חדרי מגורים לתלמידי חוץ.

**עבירות בניה:**

קיימים בחלקה 5 תוספות בניה שלא בהיתר. בתוך קונטור הבנין המקורי. התכנית מתייחסת לכל תוספות הבניה הקיימות, להכשרה.

**בעלי הקרקע:**

מגיש התכנית הינה ישיבת מיר ע"י ראש הישיבה הרב נתן צבי פינקל. ישיבת מיר הינה הבעלים של 2 החלקות.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת בניה ותוספת קומות בישיבת מיר, רח' זוננפלד 22 בית ישראל.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

6059 א'

מספר התוכנית

0.464 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

הפקדה

שלב

**1.3 מהדורות**

2 מספר מהדורה בשלב

30.6.12 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לי"ר

לפי סעיף 14 בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

**1.5.1 נתונים כלליים**

221225

קואורדינטה X

632825

קואורדינטה Y

ירושלים, שכונת בית ישראל, מתחם ישיבת מיר

**1.5.2 תיאור מקום**

ירושלים

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

• חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

יישוב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

בית ישראל זוננפלד

שכונה רחוב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30087	• רישום בשטח לא מוסדר	• חלק מהגוש	5, 4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 -	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	16.7.59
4383 -	שנוי	זו משנה את תכנית מס' 4383 תכנית בתכנית זו. כל בנושאים המפורטים יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4383 ממשיכות לחול.	י.פ. 4257	30.10.94
6059 -	שנוי	זו משנה את תכנית מס' 6059 תכנית בתכנית זו. כל בנושאים המפורטים יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6059 ממשיכות לחול.	י.פ. 4985	9.5.2001
5166 ב' (חניה) -	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 בחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.2010
5022 - (מעליות)	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 בחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	22.3.96

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדוארד אימס	30.6.12	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדוארד אימס	30.6.12	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדוארד אימס	30.6.12	1	ל"ר	1:100	מנחה כשהנתונים הבאים מחייבים: קוי בנין, מס' קומות.	נספח בנין ופתוח (נספח מס' 1)

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 התכנית]

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			5410999-02	רח' בית ישראל 3 ירושלים	ישיבת מיר ירושלים ע.ר. 580037638	לי"ר		הרב נתן צבי פינקל	לי"ר	

### 1.8.1.1

#### [יזם בפועל]

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
					לי"ר			לי"ר	לי"ר	

### 1.8.2

#### [בעלי עניין בקרקע]

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			5410999-02	רח' בית ישראל 3 ירושלים	ישיבת מיר ירושלים ע.ר. 580037638	לי"ר	4287071	הרב נתן צבי פינקל	לי"ר	

## 1.8.3

## עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' [ ]

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
panet@017.net.il		054-4313429		אפרתה 15 י-ם	ל"ר	78871	30443137	אדוארד איימס	אדריכל	עורך ראשי
				כנפי נשרים 68 ירושלים	ל"ר	502		ראובן אלסטר	מודד מוסמך	מודד
panet@017.net.il		050-3867003		מחניים 8 י-ם	ל"ר	31565	54770045	יצחק פנט	הנדסאי אדריכלות	עורך

**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**

שינוי יעוד למוסדות, תוספת קומות ותוספת בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים מיוחד ושטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

○ קביעת בינוי לתוספות בניה לשם תוספת 2 קומות וגג רעפים, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1639.30 מ"ר ( מתוכם 1520.45 מ"ר שטחים עיקריים ו 118.85 שטחי שרות).

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטחים מאושרים		1520.45	+898.95	621.50	מ"ר	מבני ציבור
לפי היתרים מס'		0	-259.50	259.50	מ"ר	מגורים
95/039 , 99/532		0	-5	5	מס' יח"ד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח		תאי שטח	יעוד
	חזיתות לשימור	1		
	1			מבנים ומוסדות ציבור

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	464	61.63	286
		38.37	178
100%	464	100%	464
			סה"כ
			מגורים מיוחד
			מוסד
			יעוד

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1	שימושים	
א.	ישיבה	
ב.	מגורי תלמידים	
ג.	בית מדרש	
ד.	ספריה	
4.1.2	הוראות	
א.	<p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בקומה הראשונה (מפלס +3.40), בקומה השניה (מפלס +7.80) ובקומה שלישית (מפלס +10.70) לשם הרחבת אולם הלימודים בישיבה, ולשם תוספת חדרי מגורים לתלמידי הישיבה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' קומות וקווי בניין מירביים.</p> <p>ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>	<p>הוראות בינוי:</p>
ב.	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	<p>עיצוב אדריכלי:</p>
ג.	<p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.</p> <p>3. הוראות השימור המפורטות להלן: שימוש בסוגי אבן כדוגמת הקיים, שימור ושיקום פרטי אבן, מסגרות, מעקות ברזל ומרצפות, פירוק סגירות אבן בפתחים קומה א' בחלקה 5, ניקוי חזיתות, הסרת חיווטים ומתקנים חיצוניים – הוראות אלו הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.</p>	<p>סטיה ניכרת:</p>
ד.	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה:</p>

		<p>העמדת הבניין, מפלסי בניי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון 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.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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.</p>
ה.	<b>מתקנים טכניים בגג הרעפים:</b>	<p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו.	<b>שילוט:</b>	<p>לא יבוצע שילוט על קירות חימוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.</p>
ז.	<b>חניה:</b>	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ח.	<b>היטל השבחה:</b>	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

ט.	הוראות שימור:
<p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. לאורך מרפסות הבנין לעת הוצאת היתר בניה יוצבו עציצי צמחיה עם מערכות השקיה, כפיצוי על מחסור בקרקע לנטיעת צמחים.</p> <p>ה. פרטי קרניזי הגגות יתואמו לעת הוצאת היתר הבניה מול יחידת השימור ויהיו ממתכת עם צינורות ניקוז בגוון נחושת. לא יותרו ארגזי רוח מעץ.</p> <p>ו. סוג האבן ועיבודה יקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ז. פרטי החילון יתואמו לעת הוצאת היתר בניה מבחינת חומרים, פרופילים וכו' מול יחידת השימור.</p>	

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) *	צפיפות ליונים (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל							שטחי בניה	שטחי			
אחורי			1	4	13.70	--	--	80	353	1639.30	34.20	360.61	84.65	1	מבנים ומוסדות ציבור
קדמי															
צד-ימני															
צד-שמאלי															
כמפורט בתשריט			1	4	13.70	--	--	80	353	1639.30	34.20	360.61	84.65	1	מבנים ומוסדות ציבור

הערות לטבלה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב.

\* גובה רום גג הרעפים : 15.65 מ'.

**6. הוראות נוספות****6.1 החדרת מי נגר עפ"י תמ"א 34 ב' / 4:**

ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

**6.2 תמ"א 38:**

- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 2413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 2413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי (ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  2. 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.
  3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 2413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית: 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: מספר תאגיד: 580037638	חתימה: <i>ג. גרמל</i>	שם: הרב נתן צבי פינקל	מגיש התוכנית
תאריך: 4/9/12	חתימה: <i>אימס אדוארד</i> חתימה/כמות/כינוי עדים מס' רשית 78071 סל' 735825 מס' 734782	שם: אדוארד אימס	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד: 580037638	חתימה:	שם: הרב נתן צבי פינקל	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: שמעון בר כוכבא מ.ז. 4287071	בעל עניין בקרקע