

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

24/05/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

04/03/2021

תכנית מס' 101-0795963

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת בניה ושתי קומות בבניין מכון מאיר בשד' המאירי 2, ירושלים

תכנון זמין

מונה הדפסה 21

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

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

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
התכנית כוללת תוספת בניה ותוספת שתי קומות בבניין לקומפלקס מבנים של מכון מאיר בשד' המאירי 2, ירושלים.
הבניין משמש כמכון ללימודי דת ויהדות.
גוש 30153 חלקות 164, 165.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה במקום הינה 1758ב'. יעוד השטח הינו שטח למוסד וכן דרך קיימת או מאושרת.
כמו כן בחלקה התקבלו היתרי בניה עבור אחד מהמבנים שבחלקה.
מס' היתרים הם: 95/691.1, 95/691.2, 95/691.3, 95/691.4, 95/691.5.
בחלקה קיים בניין ישיבה המורכב משני אגפים נפרדים. שני אגפי המבנה מחוברים ע"י גשר סגור המיועד למעבר בין שני אגפי המבנה.
קיימות עבירות בניה בבניין שמיועדות להריסה.
מגיש התכנית הוא בעלים.



מכון זמין
מונה הדפסה 21



מכון זמין
מונה הדפסה 21



מכון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת בניה ושתי קומות בבניין מכון מאיר בשד' המאירי 2, ירושלים</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0795963</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>1.750 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>ל"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218525 קואורדינאטה X

632525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת קרית משה, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	שד המאירי	ירושלים

שכונה קרית משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30153	מוסדר	חלק	164-165	

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



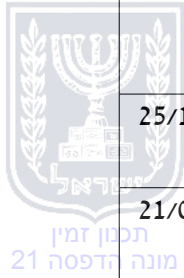
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



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	תאריך
1758 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1758/ב.	4269	1062	25/12/1994
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה הבניין, קווי בניין והריסה	11: 57 01/12/2020	דוד בלצקי	01/12/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		15: 54 06/10/2019	ראובן אלסטר	08/08/2019	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			מכון מאיר - המרכז ללימודי היהדות בישראל	ירושלים	שד המאירי	2	02-6461302	02-6524820	office@eme ir.org.il

1.8.2 יזם

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	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012 .net.il
אדריכל	אדריכל	יעקב וולציונוק	48722		ירושלים	יפו	97	02-6221075	02-6231018	yacov@vol- arch.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il

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

תוספת שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים והרחבת בינוי, בקומפלקס בניינים מכון מאיר, בשד' המאירי 2, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור לדת.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מרביים.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח והיתרי אכלוס.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בגין חניה.
8. קביעת בינוי בגובה 23.65+.
9. קביעת תכסית בינוי.
10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות להריסת גדרות/אלמנטים בנויים.



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
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר




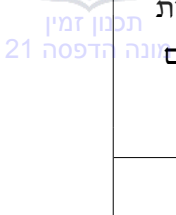
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	247	14.11
שטח למוסד	1,503	85.89
סה"כ	1,750	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	247.37	14.12
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1,505.04	85.88
סה"כ	1,752.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מכון ללימודי דת ויהדות, משרדים וחדרי פנימיה לטובת המוסד. לפי סעיף 188 לחוק. קפה/קפיטריה, מסעדות ומזנונים, וזאת כשימוש נילוה ולטובת רווחת עובדי המקום ומבקריו. משרדים לשירות השימושים המתקיימים במקום, וזאת כשימוש נילוה ולצורך תפעול המקום.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בניו</p> <p>תותרנה תוספת בניה בקומות הקיימות ותוספת שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים של מכון מאיר בשד' המאירי 2, ירושלים</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חריגות הבניה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002). 2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט. קו בניין יסומן בקו נקודה בצבע אדום. קו בניין עילי למרפסות יסומן בקו נקודתיים בצבע אדום.</p>

מבנים ומוסדות ציבור לדת	4.1
	<p>קו בניין תת קרקעי יסומן בשני קווים נקודה בצבע אדום.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>קולטי שמש על הגג ט</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה י</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. הגשת דו"ח אקוסטי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. הדו"ח יכלול פירוט אמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות ולמניעת מפגעי רעש לגן הילדים השוכן בתחום התכנית. 5. הגשת תכנית פיתוח להסדרת מקומות חניה כולל הסדרת מקומות חניה לרכב דו-גלגלי, השלמת תמרורים הנדרשים וכו'. 6. אין זיקה פרטית למקומות חניה ציבוריים.</p>
	<p>עתיקות יא</p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 יב</p> <p>1. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>ניהול מי נגר יג</p> <p>ייותר לפחות 15% 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).</p>
	<p>הוראות בינוי יד</p> <p>שיפוץ מעטפת הבניין חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת</p>

<p>4.1 מבנים ומוסדות ציבור לדת</p>	<p>4.1</p>
<p>תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p>	
<p>4.2 דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	<p>א</p>
<p>חניה</p> <p>אין זיקה פרטית למקומות החניה בתחום הדרך הציבורית.</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
10	(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	20.3 (1)	66	6390.82	611.23	581.18	619.6	4578.81	1503	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל מפלס תותר בניית חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.
2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.
3. תיאום 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 סלולריים), 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.
4. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
5. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.
6. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
7. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
8. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות בניה בבניין הדרומי.	הבניה תבוצע בהינף אחד.
2	תוספות בניה בבניין הצפוני.	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.