

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11467

בניית בית הכנסת וישיבה ברח' דוד ילין פינת רח' התחכמוני - בשכ' זיכרון משה ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בניין חדש למוסדות דת, בית הכנסת וישיבה לתלמידים בוגרים. בשכונת זיכרון משה, רח' דוד ילין פינת רח' תחכמוני, בגוש 30070, חלקה 37, ירושלים.

במקום בנוי בניין בן קומה, לא מיועד לשימור, עם חזית מסחרי ברח' תחכמוני, בלב המע"ר החרדי, ועפ"י תכנית מתאר המקומית, ייעודו הוא אזור מגורים 3. כעת מבקשים:

- לשנות את ייעודו לשטח למוסד דת וישיבה.
- הריסת הבניין הקיים לשם בנייתו מחדש, באותו היקף (תכנית) של הבניין הקיים.
- בניית בית כנסת קטן, בקומת קרקע במפלס  $0.00 + (806.65)$ , ובקומה א', במפלס  $3.96 + (810.61)$ , קומת חלקית, לעזרת נשים ומשרד.
- בניית 2 קומות במפלסים  $7.26 + (813.91)$  ו-  $10.56 + (817.21)$  ו- קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים, במפלס  $13.86 + (820.51)$  לישיבה לתלמידים בוגרים.
- בניית 2 קומות תת - קרקעיות במפלסים  $5.90 - (800.75)$  ו-  $3.30 - (803.35)$ , עבור ספריה, מטבחון, ממ"ד, חדר מכוונות, מחסן, וכו'.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# מחוז ירושלים

## תכנית מס' 11467

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	בניית בית הכנסת ושיבה ברח' דוד ילין פינת רח' התחכמוני - בשכ' זיכרון משה, ירושלים.
שטח התכנית	1.2	283 מ"ר
מהדורות	1.3	שלב למתן תוקף. מהדורה 1 בשלב של הגשה.
תאריך עדכון		מספר מהדורה 12-11-2006
סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
		מוסד התכנון המוסמך ועדה מחוזית להפקיד את התכנית
		אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

### 1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי	ירושלים.
		קואורדינאטה מערב	632.715
		מזרח - Y	
		קואורדינאטה דרום	220.215
		צפון - X	
תיאור מקום	1.5.2	בפינת הרחובות דוד ילין ותתכמוני	
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק תחום הרשות
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4	ישוב	ירושלים
		שכונה	זיכרון משה
		רחוב	דוד ילין פינת תחכמוני
		מספר בית	54

1.5.5 גושים בחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30070	שומה	חלק מהגוש	37	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
-	-

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתכנית	לא רלבנטי
-------	---------------------------	-----------

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	687	16-07-1959

### 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

### 1.7. מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' דורית גורן	07-05-2007		11		מחייב	הוראות התכנית
		אדר' דורית גורן	07-05-2007		1	1:250	מחייב	תשריט התכנית
		אדר' דורית גורן	07-05-2007		1	1:100	מנחה למעט קווי מנין ומספר קומות.	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	02-5383143		02-5383143	רח' יוסף בן מתתיהו מס' 3 - ירושלים			580073468	בית מדרש גבוה להוראות ולדיינות י"רטי דוד" ירושלים		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סוללרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
	02-5383143		02-5383143	רח' יוסף בן מתתיהו מס' 3 - ירושלים			עמותה מס' 580073468	בית מדרש גבוה להוראות ולדיינות "דרכי דוד" ירושלים		
							עמותה 580042950	אגודת "חיים וחסד" ירושלים		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שטמאי, יועץ תמורה וכד'

דוא"ל	פקס	סוללרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
dortag@netvision.net.il	02-6242913	02-052-2602770	02-6247347	ת.ד. 2193 ירושלים 91021		25192	017725276	דורית גורן	אדריכלית	אדריכל
sergeit@netvision.net.il	08-9151075	052-2389243	08-9151075	רח' סן מרטין - 63/27 ליד 71279		945	309331403	סרגיי טלפה	מודד מומתק	מודד

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים

מונח	הגדרת מונח
בית כנסת קטן	בית כנסת ששטחו קטן מ- 200 מ"ר (שטח עיקרי).

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

הקמת בית הכנסת קטן וישיבה לתלמידים בוגרים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד אזור מגורים 3 לשטח למבנים ומוסדות ציבור לדת.
2. קביעת בינוי עבור בניין חדש.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1,240.00 מ"ר, מהם 880.00 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 360.00 מ"ר שטחי שירות.
4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מספר קומות ל- 4 קומות מעל למפלס 0.00, ו- 2 קומות מתחת למפלס 0.00.
6. קביעת שימושים עבור בית כנסת קטן וישיבה לתלמידים בוגרים.
7. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. ביטול הוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים בדבר חובת הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
-	-	0.283	שטח התכנית - דונם
במצב המאושר עפ"י תכנית המתארי לירושלים, מאושרים עד 90% אחוזי בניה לחלקה	625.30	880.00	מבנים ומוסדות ציבור לדת (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

### 3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
		מבנים ומוסדות ציבור לדת
	1	

### 4. ייעודי קרקע ושימושים

#### 4.1 מבנים ומוסדות ציבור לדת

שימושים	4.1.1
א. בית כנסת קטן	
ב. ישיבה לתלמידים בוגרים	
הוראות בינוי	4.1.2
א. תותר הריסת הבניין הקיים לשם בנייתו מחדש, באותו היקף (תכסית) של הבניין הקיים ועפ"י קווי הבניין בתשריט.	
ב. תותר בניה בית כנסת קטן, בקומת קרקע במפלס $0.00 + (806.65)$ , ובקומה א', במפלס $3.96 + (810.61)$ , קומת חלקית, לעזרת נשים ומשרד, בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	
ג. מספר קומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות, מעל 2 קומות מרתף. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין לנספח בינוי מס' 1.	
עיצוב אדריכלי	4.1.3
א. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלק השטוח במרכז הגג.	
ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות, וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.	
ג. פרטי האבן וסוגי סיתותים באבן, יהיו עפ"י המפורט בחזיתות בנספח הבינוי.	
ד. עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.	



ה.	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"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, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה.
ו.	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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' 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.
4.1.4	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
א.	תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
ב.	תאום עם יחידת השימור בעיריית ירושלים לעניין שימור חזית רח' דוד ילין במלואה.
ג.	1. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בניה בתום העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים. 2. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ד.	1. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת הביוב וניקוז בדבר: עם הגשת בקשה להיתר בניה, היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק, בהתאם לגודל תוספת הבניה שתאושר בפועל. האינסטלציה של הבניה החדשה יחובר באמצעות למערכת הביוב והניקוז הקיימת. כל העבודות יבוצעו על חשבון היזם בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב וניקוז. 2. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים במידה הצורך.
ה.	מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
ו.	תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושים של נכים.
ז.	1. תנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת-קרקעיות.
ח.	בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
ט.	ביטול הוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים בדבר חובת הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף.
י.	לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניות בבניין, אלא בהתאם והוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
4.1.5	<b>היטל השבחה</b>
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
4.1.6	<b>חניה</b>
א.	הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
4.1.7	<b>חזית לשימור</b>
	החזית המסומנת בקו בצבע אדום בתשריט הינה חזית לשימור וחלות עליה ההוראות הבאות: 1. חזית רח' דוד ילין תשומר במלואה. 2. לא תותר כל פגיעה בחזית הבניין באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו. 3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה תנוקה חזית הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבנייה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעיות.
4.1.8	<b>עץ לשימור</b>
	העץ המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור ואסורה עקירתו או פגיעה בו.
4.1.9	<b>סטייה ניכרת</b>
א.	כל שינוי בקווי בניין המפורטים בתשריט התכנית, תוספת גובה הבניין ותוספת מספר קומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנון התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)										
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	
מבנה ומוסד ציבורי לדת	1	280	690.00	53.00	190.00	307.00	1.240.00	14.26*	4	2	כמסומן בתשריט		

הערות לטבלה:

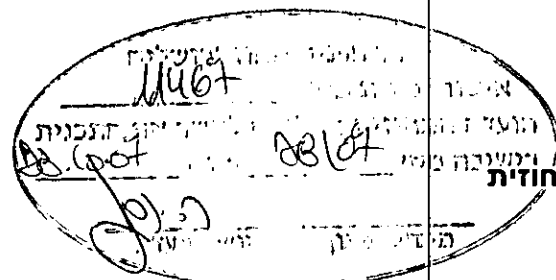
- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 806.65 מ' כמצוין בנספח מס' 1.
- \* גובה הבניין ממפלס הכניסה הקובעת עד תחילת הגג רעפים. גובה רום גג הרעפים: 17.40 מ'.

**6. ביצוע התכנית**

6.1	מספר שלב	תיאור שלב	התניה
	לא רלבנטי	-	-
6.2	מימוש התכנית	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.	

**7. אישורים וחתימות**

**7.1 אישורים**

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית
		

**7.2 חתימות**

בית מדרש גבוה

תאריך	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית
22-11-2007	בית מדרש גבוה להוראות ולדיינות "דרכי דוד" ירושלים	עמותה מס' 580073468	
22-11-2007	בית מדרש גבוה להוראות ולדיינות "דרכי דוד" ירושלים	עמותה מס' 580073468	
22-11-2007	אגודת "חיים וחסד" ירושלים	עמותה מס' 580042950	
22-11-2007	אדר' דוריתה גורן	017725276	

**דוריתה גורן**  
אדריכלית ומאכנת ערים  
מ.ר. 25192