

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12623

שם תוכנית: הרחבת בית כנסת ברח. שמואל יפה 6, פסגת זאב

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים  אישור תכנית מס' <u>12623</u>  הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  בישיבה מס' <u>33/11</u> ביום <u>21.7.11</u>  מנכ"ל <u>מנ</u>  יו"ר הוועדה <u>מנ</u></p>	

**דברי הסבר לתכנית**

1. נשוא התכנית הוא בית כנסת קיים אשר נבנה בשטח של 249 מ"ר ע"פ היתר 96/474.
2. התב"ע החלה במקום (3603א) קובעת את השטח העיקרי המכסימלי לבית כנסת ל- 250 מ"ר.
3. מעבר למאושר, נבנו בבית הכנסת גלריה לעזרת נשים וכן מרתף (שחלקו אושר כשטח שרות).
4. שטחים אלו נבנו מבלי לחרוג מן המעטפת הכללית שאושרה למבנה למעט הגבהת הגג בכ- 1.8 מ'.
4. בנוסף נבנה זיז מעוגל קטן בחזית הדרומית של הבניין המשמש כ"ארון קודש". שטח בליטה זו כ- 2 מ"ר והוא בולט בנקודה המכסימלית ממישור החזית כ- 1 מטר.
5. מטרת התכנית ל"הכשיר" תוספות אלו.
6. התכנית קיבלה חו"ד חיובית ממחלקות דת, נכסים ומבני ציבור של עיריית ירושלים, אשר היא בעלת הקרקע.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## מחוז ירושלים

### תכנית מס' 12623

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הרחבת בית כנסת ברח' שמואל יפה 6,פסגת זאב</p>	<p>שם התכנית</p>	<p><b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b></p>
12623	<p>מספר התכנית</p>	
489 מ"ר		<p><b>1.2 שטח התכנית</b></p>
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p><b>1.3 מהדורות</b></p>
1	<p>מספר מהדורה</p>	
25 10 2011	<p>תאריך עדכון</p>	
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p><b>1.4 סיווג התכנית</b></p>
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
כן	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
לא	<p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>	
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב 636 – 590  
 מזרח Y –  
 קואורדינטה דרום 224 - 025  
 צפון X –

**1.5.2 תאור מקום** ירושלים, שכי פסגת זאב מזרח, רחי שמואל יפה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית ירושלים.  
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב ירושלים  
 שכונה פסגת זאב מזרח  
 רחוב שמואל יפה  
 מספר בית 6

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	188 (חלק)	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
3603 א'	1711
ע"פ תכנית שכון ציבורי מסי 5/53/4	905

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	י תמוז התשי"ט 16.7.1959
תכנית 3603 א'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3603 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3603 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 3885	6.6.1981

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	01.12.2008	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	01.12.2008	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	01.12.2008	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כאשר חלק מהנתונים מחייבים*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח 1' מס')

\*הנספח מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות, גבה מירבי וחלוקת שימושים לפי קומות בלבד. לגבי שאר הנושאים הנספח מנחה בלבד.

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 מטעמו**

**1.8.1 מניש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
	025381517	0522879164 0528301328	026568676	שמואל יפה 6, ים גבירצמן 34, ים גבירצמן 34, ים	185641		54496153 54721030	עמותת פסגת המורח מורשי חזנימה : בינימין שלום אבנזור יודי		

**1.8.1.1 יזם במפעל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במפעל

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
			026297777	ככר ספרא 1, ים				עיריית ירושלים		בעלים

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
zbarc@012.net.il	5635819	052-2608672	5635819	רח' הפלמ"ח 52, ירושלים		39943	013301130	מיקי זידמן	אדריכל ומתכנן עירוני	• אדריכל
murch@bezeqint.net		054-4389292	08-8551173	רח' העצמאות 35/16 אשדוד		958	307040618	מורטוב אלכס	מודד מוסמך	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.

הגדרת מונח	מונח

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

הרחבת בית כנסת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי להרחבת בית כנסת קיים בהתאם למפורט להלן, ובהתאם לנספח הבינוי:  
 א. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלס קומת כניסה ובמפלס קומת מרתף.  
 ב. התרת הסבת שטח שירות לשטח עיקרי במפלס קומת המרתף עבור אולם קידוש.  
 ג. קביעת בינוי לתוספת קומה לעזרת נשים במפלס +3.17.  
 2.2.2 קביעת קווי בניין לבנייה כאמור  
 2.2.3 הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 702 מ"ר (מתוכם 626 מ"ר שטחים עיקריים ו- 56 מ"ר שטחי שירות).  
 2.2.4 הגדלת מספר הקומות וקביעתם ל- 3 קומות.  
 2.2.5 הגבהת הבניין.  
 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.489

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* ע"פ תב"ע 3603א' (ע"פ היתר 96/474 – 248 מ"ר)		626	+ 376	250	מ"ר	מבני ציבור – בית כנסת

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 שטח למבני ומוסדות ציבור

#### 4.1.1 שימושים

בית כנסת וחדרי עזר

#### 4.1.2 הוראות

- א. תוספות בנייה
- תותרנה תוספות בנייה לשם הרחבת בית הכנסת הקיים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח, וכמפורט להלן:
- א. תותרנה תוספות בנייה חדשות במפלס קומת כניסה ובמפלס קומת מרתף.
- ב. תותר הסבת שטח שירות לשטח עיקרי במפלס קומת המרתף.
- ג. תותר תוספת קומה לעזרת נשים במפלס +3.17.
- ב. הוראות מחייבות ומנחות
- ג. קווי בניין
- ד. זכויות בנייה
- ה. חומר בנייה
- ו. שמוש במרתף
- ז. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
  2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
  3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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), צנורות ביוב ומיסראשיים וכיצא 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.

**ח. חיזוק מבנים  
מפני רעידת  
אדמה –  
תמ"א 38**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:  
 הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת	מעל				מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה			
כמסומן בתשריט	3	3	1	2	10.37 מ' וכמפורט בנספח 1	--	0	65%	143%	702	55	255	21	371	489	1	מבנים ומוסדות ציבור		

הערות לטבלה:  
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית לאגף הבניין בו היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן הישראלי ולתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו היא  $0.00 + = 662.70$  מעל פני הים – כמצויין בנספח מס' 1.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

**6.3 חניה:**

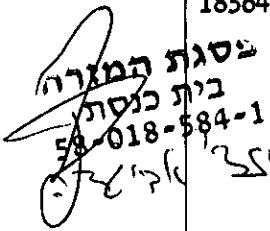
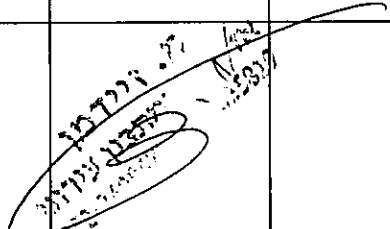
ניתן פטור מחנייה בתחום המגרש

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 מימוש התכנית**

לא רלוונטי

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
11.10.11		185641 בט"ג המורה בית כנסת 58-018-584-1 אק"י	54496153 54721030	עמותת "פסגת המזרח" מר בינימין שלום מר אביגדור יזדי	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				עיריית ירושלים מחלקת נכסים	בעלי עניין בקרקע
8.11.11			013301130	מיקי זיידמן	עורך התכנית