

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

101/516

הוראות התכנית



יזמון זמין
מונה תכנון 27

תכנית מס' 101-0072892

הרחבת בית הכנסת ברחוב גבירצמן 5 פסגת זאב ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



יזמון זמין
מונה תכנון 27

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
25. 10. 2015
נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית



יזמון זמין
מונה תכנון 27

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

בתכנית המוגשת מוצע ניצול שטח מתחת לבית הכנסת לשימוש אולם תפילה וקידושים, מטבח, ושרותים (מפלס -2.77).

במפלס קומת הכניסה מוצעת הרחבת בית הכנסת

כמו כן מבוקש הגדלת שטח עזרת נשים, והקמתו של חדר מדרגות חדש לכניסה נפרדת לעזרת נשים (מפלס +3.06).

יש לצין כי קימת עבירת בניה בגודל של כ-70 מ"ר.



תכנון זמני
מונה תדפיס 27



תכנון זמני
מונה תדפיס 27



תכנון זמני
מונה תדפיס 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת בית הכנסת ברחוב גבירצמן 5 פסגת זאב ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

101-0072892 מספר התכנית

0.565 דונם 1.2
שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף שלב 1.3
מהדורות

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ך

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5 מקום התכנית

1.5.1 מנוגים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 223676
 קואורדינאטה Y 636425



תכנון זמין
 מועד הדפוס: 27

1.5.2 תיאור מקום בית הכנסת "נחלת המזרח - בית יצחק" בשכונת פסגת זאב ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	גבירצמן משה	5	

שכונה פסגת זאב

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
 מועד הדפוס: 27

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
30689	מוסדר	חלק	77	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
במ/ 3603 / א	86

1.5.8 מרחבי תכנון אובליים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מועד הדפוס: 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים ילקוט	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5022 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	03/1996
5166 ב ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית החנייה.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה רק את המפורט בתכנית 62. כל יתר ההוראות הכלולות בתכנית 62 ממשיכות לחול.	687	1586	16/07/1959
במ/ 3603 א ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3603 א ממשיכות לחול	3885	2672	06/06/1991



תכנון ובינוי
מועד הפקדה: 27/09/2015



תכנון ובינוי
מועד הפקדה: 27/09/2015



תכנון ובינוי
מועד הפקדה: 27/09/2015

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יצחק רוזנבלו				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יצחק רוזנבלו			תשריט מצב מוצע גליון: 1	כן לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב חלקית	1:1	1	10/07/2012	רוזנבלו יצחק		25/03/2015	מחייב לענין גובה, קווי בנין, מסי קומות,	לא
מצב מאושר	רקע	1:1		10/07/2012	רוזנבלו יצחק		10/11/2014	מצב מאושר גליון: 1	לא



התוכנית זמין
מועד הפקדה: 02/09/2015

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



התוכנית זמין
מועד הפקדה: 02/09/2015

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תל אביב
מונה התמ"מ 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי	יעקב שניאור		עמותת נחלת המזרח-בית יצחק	ירושלים	גבירצמן משה	170 2	02-5818634	02-5818637	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	משה הילו			ירושלים	חפץ חיים	53	02-6743705	02-6818637	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תל אביב
מונה התמ"מ 27

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית ירושלים עיריית ירושלים			ירושלים	(1)	1	02-6296666	02-6296666	
בעלים	מדינת ישראל מדינת ישראל		מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888		3188888@gmail.co

(1) כתובת : ככר ספרא 1.

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	יצחק רוזנבלו	23156		אפרת	אפרתה		02-9933021	02-5818637	
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	פישל אהרן	20	02-5818634	02-5818637	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מתכנן	יהודה שורצמן			ירושלים	פישל אהרן	5	02-5818634	02-5818637	



תכנון זמין
מונה תדפיס: 27



תכנון זמין
מונה תדפיס: 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון ייעוץ
מבנה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. תוספת קומת מרתף לשם בניית אולם תפילה, קידושים וספריה ועוד.
2. תוספת בניה בקומת בית הכנסת לצורך הרחבה.
3. תוספת בניה בקומת הגלריה והרחבת עזרת נשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון ייעוץ
מבנה

- שינוי יעוד מאזור מגורים שטח לבניני צבור לאזור מגורים מבנים ומוסדות צבור.
1. קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף במפלס 2.77- לשם הקמת אולם תפילה, קידושים וספריה.
 2. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת בית הכנסת מפלס 0.00 לשם הרחבת בית הכנסת.
 3. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלס +3.06 לשם הרחבת גלריית בית הכנסת ועזרת נשים.
 4. קביעת קוי בנין לבניה כאמור.
 5. קביעת סך שטחי הבניה ל-683.16 מ"ר מתוכם 668.17 מ"ר שטחים עיקריים ו-14.99 מ"ר שטחי שרות.
 6. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 7. קביעת מסי הקומות ל-2 קומות מעל מפלס 0.00 וקומה אחת מתחת למפלס 0.00.
 8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון ייעוץ
מבנה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.565

שטח התכנית בזונם



תכנית זמנית
מס' ת/27

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	ממרט	מתארי				
	668.17		+418.24	249.93	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-ג' האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנית זמנית
מס' ת/27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	560	100
סה"כ	560	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	565.33	100
סה"כ	565.33	100



תכנית זמנית
מס' ת/27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> * תותר תוספת קומת מרתף במפלס -2.70 * תותר תוספת בניה בחזית צפון מזרחית במפלס +0.00 * תותר תוספת בניה בקומת הגלריה במפלס +3.06 * הכל כמפורט ובהתאם לנספח בינוי. * קווי הבנין הינם ע"פ המסומן בתשריט.
ב	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>קווי הבנין המפורטים בתכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג וגוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנון 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ul style="list-style-type: none"> - תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. - תאום חזיתות ופתחים באופי הפתחים הקיימים עם מהנדס העיר. - הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, צוברי גז. - תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית



תכנון ובינוי
מנהל תדפיס 27



תכנון ובינוי
מנהל תדפיס 27



תכנון ובינוי
מנהל תדפיס 27

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל המקרקעית ובסמוך למקרקעיו.</p> <p>- ביצוע כל האמור לעיל יבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>- קבלת אישור הג"א לפתרון המיגון.</p> <p>- קבלת אישור נגישות מהמחלקה לנגישות בעיריה.</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38 הוראות תמ"א 38 : היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413, 2 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>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.</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
ח	<p>ניהול מי נגר החדרת מי נגר ע"פ תמ"א 34 ב' / 4: יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>



תכנון ובינוי
 יו"ר: 27



תכנון ובינוי
 יו"ר: 27



תכנון ובינוי
 יו"ר: 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תכנית מס' 101-0072892
מועד הפקדה: 02/09/2015

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							ש"ב	ש"ב	ש"ב	ש"ב			
אחוזי צידני- שמאלי (2)	צידני- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2		43	121	683.16	277.93	14.99	390.24	565	1	מבנים ומוסדות ציבור



תכנית מס' 101-0072892
מועד הפקדה: 02/09/2015

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



מנהל תכנון ובינוי
ירושלים

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)		מבנים ומוסדות ציבור
		1

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

הצעה ברמת הטבלה:

לרבות שטחים למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הצעות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה רום גג הרעפים..

(2) כמסומן בתשריט.



מנהל תכנון ובינוי
ירושלים

6. הוראות נוספות



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.




תחנת יעוץ
מזרח ירושלים



תחנת יעוץ
מזרח ירושלים

8. חתימות

 עמותת "בית כנסת בית" פסגת זאב - זאב - בית כנסת ת.ד. 27 ירושלים 101027	תאריך: חתימה:	סוג:	שם: יעקב שניאור שם ומספר תאגיד: עמותת נחלת המזרח-בית יצחק	מגיש התכנית
	תאריך: חתימה:	סוג:	שם: משה הילו שם ומספר תאגיד:	יזם
	תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות רשות מקומית	שם: עיריית ירושלים עיריית ירושלים שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: מדינת ישראל מדינת ישראל שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל	בעל עניין בקרקע
	תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: יצחק רוזנבלו שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

תאריך: 13.10.15



חתימה: יצחק רוזנבלו
 רחוב המדע 41 אום אל-חנא
 רשיון ת.ד. - 22156

עיריית ירושלים

רשמינות על גבי העימות האשר:
 התימתנו על התכנית היא כבעל זכויות
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

תאריך: 25.10.15



ד"ר זאב
 עמותת היסוד 27

תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה צמח וויזנבאו (שם), מספר זהות 01393787
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 101-0072892.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' ¹⁷~~27~~ וגרסת תשריט מס' 19.20.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 25.10.15, גרסת הוראות מס' ²⁸~~28~~ וגרסת תשריט מס' ²⁰~~20~~ איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס' סדר	תיאור השינוי	תאריך	מחיר
1	בטוח - גבול	1.8.3	בטוח: כתיבם קצרים השינוי: קצרים - אבינה
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יצחק וויזנבאו
רח' התמ 41 אפרת
דשיון מס' - 23156
חתימה

28.10.15

תאריך

צמח וויזנבאו

שם המצהיר