

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7494

שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 2185 (תכנית מתאר לרובע היהודי)
ושינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 2135
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 7494, שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 2185 (תכנית מתאר לרובע היהודי) ושינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 2135, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : התשריט), 2 גליונות של תכניות בינוי ומסמך כתוב כמפורט להלן :
 - א. גליון אחד של תכנית שחזור הבנין כפי שהיה, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1).
 - ב. גליון אחד של תכנית הבנין המוצע על סמך השחזור, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 2).
 - ג. סיכום ומסקנות סקר היסטורי שימורי של מבנה ביהכ"ע "החורבה" שהוכן ע"י תחום שימור ברשות העתיקות (להלן : נספח מס' 3) המהווה נספח מנחה בכל האמור בו לגבי שטח תכנית 7494 זו.כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : 0.64 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית : ירושלים, העיר העתיקה, ממערב לככר "החורבה" ומדרום לרחוב "לוחמי הרובע בתש"ח". המקום הידוע כחצר "החורבה". חלק מגוש תכנון 16 על פי תכנית 2135.
שטח בין קואורדינטות אורך 220020 - 219985
לקואורדינטות רוחב 631420 - 631390
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :
 - א. שינוי ייעוד שטח משטח לתכנון בעתיד לשטח לבנין ציבורי.
 - ב. קביעת בינוי לשימור ושיחזור מבנה בית כנסת ע"ש רבי יהודה החסיד ("החורבה") על פי צורתו המקורית ובמקומו המקורי, בהתאם לנספחי הבינוי.
 - ג. קביעת קווי בנין חדשים בשטח התכנית, לרבות קו בנין אפס.
 - ד. קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח התכנית ל 1,500 מ"ר.
 - ה. קביעת גובה הבניה ומספר הקומות המרבי בשטח התכנית.
 - ו. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
 - ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.

- ח. קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.
ט. קביעת הוראות בגין מבנה ומדרגות להריסה בשטח התכנית.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2135 ו- 2185 וההוראות שבתכנית מס' 7494 זו, ואולם במקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות האמורות, גוברות הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח לבנין ציבורי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שבתכנית מס' 2185 ו- 2135 לגבי שטח לבנין ציבורי ביכ"י הרמב"ן, הקיים בחלק הדרומי, וכן יחולו ההוראות הבאות :

- א. בשטח התכנית תותר הקמתו של בית כנסת באתר בית כנסת "החורבה" על פי נספח מס' 2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. צורתו של בית הכנסת תהיה נאמנה לזו של בית הכנסת המקורי שהיה קיים באתר עד שנת 1948 כפי שהיא מוצגת בשחזור שבנספח מס' 1.
- ג. השימושים המותרים בשטח לבנין ציבורי הם : אולם ראשי של בית כנסת, עזרת נשים, אולם מבואה, שירותים, מקוואות ושימושים טכניים נלווים, הכל כמפורט בנספח מס' 2.
- ד. גובה בניה מירבי (רום הכיפה מעל רצפת קומת הקרקע הנוכחית) : 24.5 + מ', גובה מוחלט : 785.96 + מ'.
- ה. בבנין קומת מרתף, קומת קרקע ובה אולם בית כנסת ומבואה, קומה לעזרת נשים וקומת מרפסת בתוף הכיפה.
- ו. שטחי הבניה המירביים יהיו 1,500 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	
1,000	50	950	מעל מפלס ± 0.00
500	200	300	מתחת מפלס ± 0.00
1,500	250	1,250	סה"כ

הערות :

1. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
2. במנין השטחים שלעיל לא יכללו חללים של חפירה ארכיאולוגית שעשויים להיחשף תחת המבנה ויהיה צורך לשמרם.
- ז. לשם התאמתו של בית הכנסת לשימוש הקהל והמבקרים יותר שילובן של דרכי גישה ומילוט כמוצג בנספח מס' 2 ודרישות נוספות

שיוצגו ע"י הגופים המוסמכים בשלב התכנון המפורט לעת מתן היתר בניה.

ח. יותר שילובן של מערכות אלקטרו מכניות בבנין החדש אך אלו ישולבו ויוסדרו בתוך מעטפת הבנין ולא יראו לא בחזיתותיו ולא בחללו הפנימי.

ט. כקו מנחה לתכנון המפורט בשלב היתר הבניה ישמשו מסקנות הסקר ההיסטורי שימורי כפי שהן מוצגות בנספח מס' 3.

י. הוראות בינוי -

(1) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת דומה לזו של שרידי הבנין שהיה קיים בשטח.

(2) כיפת הבנין והמפרשיות החיצוניות שלו (פנדנטיבות) יאטמו ויצופו באבן מרובעת ומסותתת.

(3) פרטי החלונות, הקשתות החיצוניות, הפילסטרים והקרניזים יהיו נאמנים לרוחו של הבנין המקורי.

(4) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(5) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ב - 1980.

יא. תנאים למתן היתר בניה:

(1) תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית מפורטת לביצוע התואמת את המבנה המקורי, ע"י מהנדס העיר.

(2) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות העתיקות, ראה סעיף 11 להלן.

(3) תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בנושא תכנון ופיתוח השטחים שבתחום התכנית, לרבות שיקום מדרכות, מעברים, ריצוף, גינון וכו'.

(4) לעת הוצאת היתר הבניה תבחן האפשרות של עיצוב מעקה מרפסת העליה לגג, מעל עזרת הנשים בפניה הצפון-מערבית באופן שיהווה חציצה בין המבקרים שעל המרפסת לבין חזית רחוב היהודים.

10. שטח עם זיקת הנאה לציבור:

שטח הגג של בית כנסת הרמב"ן המשיק מדרום לבית כנסת "החורבה" והמסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש ירוק על הרקע הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור לטובת מעבר אשר יאפשר גישה לחדר המדרגות הדרום מערבי של בנין בית כנסת "החורבה", ותימסר התחייבות מגיש התכנית לרישום הערת אזהרה על כך בספר המקרקעין, על חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה.

11. עתיקות:

א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - העיר העתיקה וסביבותיה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם ב.י.פ. - 1390 מיום ה- 31.8.67).

ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.

ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמין חתכי בדיקה לפני תחילת העבודות לגילוי עתיקות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות. יתכן ויתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה במקום.

ד. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

ה. מסקנות הסקר ההיסטורי שימורי של מבנה בית הכנסת, שהוכן ע"י

תחום שימור של רשות העתיקות, מהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית (ראה נספח מס' 3), ובאות לידי ביטוי גם בתכנית שיחזור הבנין (נספח מס' 1), וישמשו קו מנחה לתכנון המפורט בתוך גבול התכנית. ו. נציג תחום שימור של רשות העתיקות ילווה את התכנון המפורט, וזאת מבלי לגרוע מהדרישה לאישור התכנית המפורטת לביצוע התואמת את המבנה המקורי, ע"י מהנדס העיר.

12. מבנה ומדרגות להריסה:

המבנה והמדרגות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כחלק מהיתר הבניה.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת חברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית:

מגישי ההתכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיו תנאי למתן טופס 4.

חתימות

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

מגישי התכנית
ובעלי הזכות בנכס:

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בע"מ
בתי מחסה - הרובע היהודי, העיר העתיקה,
ירושלים

טל': 02-6288141

החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ

נ. מלצר ג. איגרא-אדריכלים בע"מ
ח.פ. 512714700

[Handwritten signature]

נ. מלצר, ג. איגרא - אדריכלים בע"מ
לוי גיורגי 4,
ירושלים
טל: 02-5610463

אדרישי לונג
קדימה 63,
רמות, ירושלים
טל: 02-5711827



תאריך: ספטמבר 2002

