

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 10198שינוי לתכנית מס' 1003שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 10198, שינוי לתכנית מס' 1003.
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית 0.233 דונם.
- ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים שכונה: גבעת שאול

רח': עמרם גאון בית מס': 14

גוש 30151 חלקה 126,

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין- 218325 לבין- 218375

רוחב: בין - 633075 לבין- 633125

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים :

א. מסמכי התכנית:

1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
  2. גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט).
  3. נספחים:
- תכנית בינוי ופיתוח, הערוכה בקני"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
- התכנית כוללת:
- בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע, ותכנית פיתוח שטח ובה ציון קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדו'.  
התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה הבנין ומספר קומות, קוי בנין, ומבנים להריסה שהינם מחייבים.

**ב. יחס בין מסמכי התכנית:**

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

**3. מטרות התכנית:**

- א. מהות התכנית: התרת תוספות בניה לשם הרחבת בית כנסת הקיים בשטח.
- ב. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לשטח למוסד.
- ג. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת מרתף, ובקומת קרקע וקביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, לשם הרחבת בית כנסת קיים.
- ד. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 70 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים.
- ו. קביעת מספר הקומות המירבי ל- 2 קומות מעל קומת מרתף.
- ז. קביעת השימושים בשטח לבית כנסת, הכולל לעזרת נשים.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ט. קביעת הוראות בגין גדרות מדרגות ושירותים להריסה.

**4. יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 1003, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10198 זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס' קומות מירבי	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										שטח מגרש בדונם	שטח שמושים	מס' חלקה	יעוד שטח	
	סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים								הכסית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	מס' מאושר בתכנית 1003					
2	185.26	57.72	127.54	25.32	---	25.32	159.94	57.72	102.22	---	0.00	0.00	75	126	שטח למוסד
1	29.14	11.78	17.36	17.36	---	17.36	11.78	11.78	---	---	0.00	0.00	19		
	214.40	69.50	144.90	42.68	---	42.68	171.72	69.50	102.22						

הערה לטבלה:

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 חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בחום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 1003 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. יותר שימוש בשטח לבית כנסת הכולל עזרת נשים.
- ב. תותרנה תוספות הבניה הבאות:
1. תוספת בניה בקומת מרתף (מפלס 2.50 -).
  2. תוספת בניה בקומת קרקע (מפלס 0.00).
  3. תוספת קומה עליונה (מפלס 3.79 +).
- הכל לשם הרחבת בית הכנסת הקיים, בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מסי 1.
- ג. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
- ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

## ו. הוראות בינוי ופיתוח:

1. תוספת הקומה תתואם מבחינה עיצובית עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
3. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

4. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5. תחנת שנאים:

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

6. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

7. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

8. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

#### 7 דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

ב. לא תותר כל בניה בשטח הדרך.

ג. ראה סעיף 9 להלן.

#### 8. חניה:

מסי מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

**9. גדרות מדרגות ושירותים להריסה:**

הגדרות, המדרגות והשירותים המתוחממות בתשריט בקו צהוב מיועדות להריסה ותהרסנה כתנאי להוצאת היתר בניה בשטח חלקה 126, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

**10. תנאים למתן היתר בניה:**

- א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין לרבות עיצוב תוספת הקומה המבוקשת ועיצוב גגות המבנים כמצויין בסעיף 6 ו' 1 לעיל, עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
- ב. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח המדרכה שבתחום התכנית (ברח' עמרם גאון) לאישור אגף תושי"ה בעירייה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהווה תנאי מתנאי היתר הבניה לביצוע הבניה בתחום חלקה 125.
- ג. תנאי למתן היתר בניה היא העתקת הגדרות שבתחום חלקה 129 ושמועדות להריסה בתכנית לגבול חלקה 126 לרבות התאמת מהלך המדרגות, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע תיעוד של הבנין הקיים ע"י מגישי התכנית בהתאם להנחיות צוות השימור בעיריית ירושלים.
- ה. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי ביטי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארזנות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות וכדו'.
- ו. תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדו' (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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

ז. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונותם.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: \_\_\_\_\_  
קהל ד"פרושים" ביהכ"ס גבעת שאול ירושלים, רח' עמרם גאון 14 ירושלים 95487  
עמותה : 02-778-031-58 טל': 02-6526714  
מורשי חתימה:

צבי לפקוביץ, רח' כתב סופר 20 ירושלים ת"ז 0854943 טל. : 02-6522032  
שלמה בריינס, רח' שרירא גאון 3 ירושלים ת"ז 012581039 טל': 02-6526714

א"ס זר"ף  
ז. ארבל

*נפתלי פלינק*  
נפתלי פלינק  
אדריכל מ.ר. 83333

חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
נפתלי פלינק, רח' מענה שמחה 38 ירושלים 94426  
ת"ז 313657595 מ.ר. 83333 טל': 02 5023623

תאריך: \_\_\_\_\_

