

התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפניסוק
לשכת התכנון המחוזית
13.10.2013
פיק"מ
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2447 ה

שם תוכנית: מרכז עולמי חסידות גור, רחוב ירמיהו 1-3, מקור ברוך

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>19.9.13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>פיק"מ</u> נייר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

על-פי תב"ע 2447 משנת 1983, תוכננו בחלקות 13 ו-18 בית הכנסת של חסידות גור.

תב"ע 2447 א' משנת 1987 הגדירה ואיפיינה את המבנה מבחינת: מפלסים, מספר קומות, קווי בניין, גובה מקסימלי, שלבי ביצוע וכיו"ב.

ב-1996 אושרה בקשה להיתר שמספרו 89/345, שהתבססה על תב"ע 2447 המקורית, ומטרתה בניית בית כנסת לחסידות גור על מגרשים 13 ו-18.

למרות שהבקשה להיתר הייתה על כל המבנה, הרי שבפועל נבנו רק המרתפים עד רצפת מפלס $0.00 \pm$ המתוכנן בלבד.

טופס 4 שניתן בשנת 2005 הוא לבנייה בפועל. דהיינו, ללא הקומות שמעל מפלס ה-0.00 שלא נבנו.

מאז קבלת טופס 4 לא בוצעו שינויים או תוספת לקיים. לא היו גם עבירות בנייה ולא מתנהלים הליכים משפטיים.

במסגרת תב"ע 2447 ג' שונו מגרשים 7 ו-21 הסמוכים (שהיו חלק ממתחם שנלר, קרקע של מנהל מקרקעי ישראל אך ברשות צה"ל) לשטח למבנה ציבורי. בין עיריית ירושלים וחסידות גור נחתם הסכם לחכירת הקרקע.

המבנה הקיים, הנמצא בין רחוב ירמיהו במערב ובין "מתחם שנלר" במזרח, יהיה חלק מהבינוי המוצע בתב"ע 2447 ה.

מטרת התכנית היא להמשיך את הבנייה הקיימת של הקומפלקס על חלקות 7 ו-21 וליצור מרכז עולמי לחסידות גור, אשר יכלול: בית כנסת, אולמות תפילה, אולמות לימוד, מקווה, ספרייה ושאר השירותים הנלווים, על-מנת לשרת את הקהל הרב של חסידות גור באופן יומיומי ובעיקר בשבתות ובמועדים.

התוספת תבנה ברחוב ירמיהו, בחלקת קרקע סמוכה למבנה (כיוון צפון), תוך שמירה על מרבית המבנה הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרכז עולמי חסידות גור רחוב ירמיהו 1-3, מקור ברוך	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
ה 2447	מספר התוכנית			
14.220 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
22.05.2013	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה			
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			

1.5 מקום התוכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
220350	קואורדינטה X		
633300	קואורדינטה Y		
		תיאור מקום	1.5.2
ירושלים	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		

ירושלים	ישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
מקור ברוך (מתחם חסידות גור)	שכונה		
ירמיהו	רחוב		
3-1	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31317	מוסדר	• חלק מהגוש	22, 5, 4, 3	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 -	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית .62	י.פ. 687	שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16.7.1959
2447 -	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית .2447	י.פ. 3065	שנה עברית : כ"א סיוון התשמ"ד שנה לועזית : 21.06.1984
2447 א' -	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית .2447 א'	י.פ. 3653	שנה עברית : כ"ג ניסן התשמ"ט שנה לועזית : 28.04.1989
2447 ב' -	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית .2447 ב'	י.פ. 4605	שנה עברית : י"ג טבת התשנ"ח שנה לועזית : 11.01.1998
2447 ג' -	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית .2447 ג'	י.פ. 5438	שנה עברית : ט"ז אלול התשס"ג שנה לועזית : 13.09.2003

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	14	ל.ר.	22.05.2013	ארתור ספקטור	וועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	ל.ר.	1	20.05.2013	ארתור ספקטור	וועדה מחוזית	
נספח מספר 1 - בינוי והסדר תנועה וחניה	מנחה (*)	1: 500	ל.ר.	1	20.05.2013	ארתור ספקטור	וועדה מחוזית	
נספח מספר 2 - חתכים וחזיתות	מנחה	1: 500	ל.ר.	1	20.05.2013	ארתור ספקטור	וועדה מחוזית	
נספח מספר 3 - תכנית פיתוח	מנחה	1: 500	ל.ר.	1	20.05.2013	ארתור ספקטור	וועדה מחוזית	
נספח איחוד וחלוקה מס' 4	מנחה	1: 500	ל.ר.	1	20.05.2013	ארתור ספקטור	וועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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.

* למעט גובה המבנה המרכזי, גובה מבנה לשכת הרב, מפלס ה-0.00 והגובה האבסולוטי של גושי המבנים השונים משני הצדדים, קווי הבניין ושלביות הביצוע, מיקום המקווה וגודלו שהינם מחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אגודת בית הכנסת דחסידי גור באמצעות הרב יצחק מאיר טאומן	054213475		אגודת בית הכנסת חסידי גור ירושלים עירית ירושלים	58-006-542-3	רחוב ירמיהו 1-3 ירושלים כיכר ספרא 1	02-5000123	057-3196022	02-5000234	berko@kavnaki.net	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אגודת בית הכנסת דחסידי גור באמצעות הרב יצחק מאיר טאומן	054213475		אגודת בית הכנסת חסידי גור ירושלים	58-006-542-3	רחוב ירמיהו 1-3 ירושלים	02-5000123	057-3196022	02-5000234	berko@kavnaki.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית ירושלים		כיכר ספרא 1, ירושלים	02-6297777			
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		רחוב יפו 216, ירושלים	02-5318888			
חוכר	אגודת בית הכנסת דחסידי גור באמצעות הרב יצחק מאיר טאומן	054213475	אגודת בית הכנסת חסידי גור ירושלים	58-006-542-3	רחוב ירמיהו 1-3 ירושלים	02-5000123	057-3196022	02-5000234	berko@kavnaki.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ארתור ספקטור	69455327	08333			רחוב הצפירה 22 א' ירושלים 93102	02-5661671		02-5611270	spc_ami@012.net.il
מודד	יוסף קראוס		323			הרטום 14, הר חוצבים, ירושלים	02-5400430		02-5400433	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת המבנה הקיים של חסידות גור, תוך שמירה על מרבית הבניין הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	א	שינוי יעוד ממבנה ציבור למבנים ומוסדות ציבור לדת ולחינוך.
	ב	קביעת שטחי בנייה בהיקף 46,785.16 מ"ר, מהם 31,187.64 מ"ר שטחים עיקריים ו-15,597.52 מ"ר שטחי שירות.
	ג	קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
	ד	איחוד וחלוקה בהסכמה בחלק מתחום התכנית - תא שטח 1.
	ה	קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.
	ו	קביעת עצים לשימור ועקירה וההוראות המתאימות לעניין זה.
	ז	קביעת גדרות ומבנים להריסה.
2.2.2		שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ודרך משולבת לשטח ציבורי פתוח.
2.2.3		שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ודרך משולבת לשביל.
2.2.4		קביעת בינוי להקמת מרכז רוחני עולמי עבור חסידות גור.
2.2.5		קביעת השימושים למוסדות דת וחינוך, מקווה, בית כנסת ולשכה עבור הרב.
2.2.6		קביעת גובה משתנה לאגפים השונים, כמצוין בנספחי בינוי מספר 1 ו-2.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	14.220
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
על פי היתרים מספר : 1989/345, 1989/345.1, 1989/345.2	31,187.64		+18,008.64	13,179	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

זיקת הנאה	תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	עצים להעתקה	עצים לעקירה	הריסה		
4,2	3,1	3,1	3,1	3,1	מבנה ציבור
				2	ש.צ.פ.
				4	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת וחינוך
4.1.1	שימושים
א	מוסד ציבורי לחינוך, מקווה (שישמש את כלל הציבור), בית כנסת ולשכה לרב.
4.1.2	הוראות כלליות
1	תותר תוספת לבניין הקיים בהיקף של 31,187.64 מ"ר עיקרי ו-15,597.52 מ"ר שירות. סה"כ עבור כלל תא השטח 46,785.16 מ"ר.
2	מפלס ה-0.00 הינו +811.95
4.1.3	הוראות בינוי
1	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. בניה באבן נסורה, חלקה שאינה מסותתת - אסורה. סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין יהיה על פי הנחיית האדריכל ובאישור מהנדס העיר.
2	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין על ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
3	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.
ב	תנאים למתן היתר בניה
1	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2	תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור המחלקה לשירותי כבאות בנוגע לצורך בהתקנת מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי, בחלקים השונים של המבנים, לגבי הצורך בהתקנת גנרטורים לחירום, ולגבי הצורך בהתקנת מעלית נושאת אלונקה.
3	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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. יש להציג פרטים ועיצוב הכניסות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
4	תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 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 וכיוצא 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.

5	תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.	
6	תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לנושאים סביבתיים כגון מניעת מטרדי רעש, שילוט וכן לעניין בנייה ירוקה ותשתיות ירוקות וכיו"ב.	
7	על היזם להגיש תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגננות בעיריית ירושלים. בתכנית יש לכלול את 5 עצי הזית אשר יועתקו לשצ"פ הסמוך (באמצעות אגרונום המאושר על ידי אגף שפ"ע ותניתן על כך ערבות בגין שתילת העצים בשצ"פ, כפי שייקבע על ידי מחלקת הגננות לעת מתן היתר הבנייה) וכן 6 עצי האורן אשר ייעקרו לאחר הוצאת רישיון עקירה כחוק.	
8	תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהא הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים במתחם, כולל הדרכים והמעבר הציבוריים לאגף שפ"ע בעיריית ירושלים, כמפורט בסעיף 7.1 להלן.	
9	תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהא תיאום עם רשות העתיקות.	
10	תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.	
11	תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה תאום העצים לשימור ועקירה עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.	
12	תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
13	תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
14	תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת נספח המפרט את מספר ומיקום בורות הטבילה, מאגרי המים, חדרי המכונות וכל האלמנטים הנדרשים להפעלה של המקווה. מיקום האלמנטים ומספרם יהא על פי פרוגרמה מקובלת למקוואות של משרד הדתות/המועצה הדתית ירושלים, אשר תתאים למקווה בהיקף של 1,000 מ"ר.	
15	תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הוראה בדבר זיקת הנאה להולכי רגל, אשר מגיעה עד לכניסה למקווה, בפנקסי רשם המקרקעין על חשבון היזם.	
16	ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.	
ג	מערכת סולרית בהתאם לתיקון מספר 2 (2007) לתקנות תכנון ובנייה, ובהתאם לחוות דעת משפטית של עיריית ירושלים הוועדה המקומית רשאית לפטור את מבקשי ההיתר מהתקנת מערכת חימום מים סולרית בבניין. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
ד	מיגון אקוסטי 1 כתנאי למתן היתר בניה תערך על ידי מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה. 2 רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה על פי הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999). 3 מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה, בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה.	
ה	רשות העתיקות 1 על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. 2 תנאי לקבל היתר הוא תיאום עם רשות העתיקות.	
4.1.4	שטח עם זיקת הנאה לציבור 1 השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים ברקע, הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על-ידי מגישי הבקשה להיתר. שטח זה יהיה פתוח לשימוש הציבור בכל שעות היממה. 2 שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח. 3 מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.	
4.1.5	סטייה ניכרת 1 גובה הבניה המשתנה בין גגות האגפים השונים, כמצויין בנספחים מס' 1-2, הן של מבנה החסידות והן של לשכת הרב, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2 קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3 מפלס ה-0.00 כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	

4	המקווה ישמש את כלל הציבור לפי שעות כצויין בסעיף 4.1.11. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
5	שלביות ביצוע שנקבעו בתכנית זו ע"פ סעיף 7.1 "שלבי ביצוע" הינו מחייב וכל שינוי שלו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4.1.6	טיפול בעצים בוגרים
1	כל העצים הבוגרים, כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2	העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3	5 עצי זית, אשר סומנו להעתקה, יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, באמצעות אגרונום אל שטח השצ"פ הסמוך, והכל בתיאום ובאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
4	6 עצי אורן, אשר סומנו לעקירה, ייעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים..
5	תכנית הפיתוח, אשר תוגש על ידי היזם, תכלול עצים חלופיים. תכנית הפיתוח תתואם ותאושר על ידי מחלקת הגנות בעיריית ירושלים.
6	היזם יישא בנטל תשלום ערבות בגין שתילת עצים בשצ"פ. גובה הערבות ייקבע על ידי מחלקת הגנות בעיריית ירושלים והכל לעת מתן היתר הבניה.
4.1.7	מבנים/גדרות להריסה
	המבנה/גדר המסומן בתשריט בצהוב מיועד להריסה. המבנה/הגדר יורסו כנתאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
4.1.8	חנייה
1	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי המסומן בנספח מספר 1 - נספח בינוי והסדר תנועה.
2	מספר מקומות החנייה יהא על פי המסומן בטבלת איזון חנייה בנספח מספר 1.
4.1.9	היטל השבחה
1	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
4.1.10	לשכת הרב
א	מבנה לשכת הרב יהיה בנפרד מהבניין המרכזי של החסידות וימוקם בחלק הדרומי של מבנה הקיים.
ב	מבנה לשכת הרב ישמש כמשרדי בית הכנסת, כולל לשכה לרב, אולם קבלת קהל וכן חדרי ישיבות בקומת הקרקע
ג	יותר שימוש במפלסים שמעל הקרקע לאירוח הרב ומשפחתו בשבתות, חגים, רגלים, מועדים שונים וכיו"ב, וכן באירועים שבהם הרב צריך להיות נוכח בעת התפילות.
ד	המבנה יהיה בעל 2 קומות מעל קומת הקרקע וכן קומת עליית גג.
ה	מפלס ה-0.00 הינו +811.95, והגבהים והמפלסים יהיו כמצויין בנספח מספר 2.
ו	לעניין סטייה ניכרת ראו סעיף 4.1.4 לעיל.
4.1.11	מקווה
א	המקווה יהיה בגודל של 1,000 מ"ר, וישמש את כלל הציבור.
ב	השימוש במקווה יהיה בכל יום, כולל שבתות וחגים, בין השעות 04:00 עד 10:00 בבוקר. בערבי שבת וחג השימוש יהיה מהשעה 04:00 בבוקר עד חצי שעה לפני כניסת השבת/החג.

4.2	ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
i	רחבות התכנסות, מעבר הולכי רגל, גינון ופיתוח שטח.
4.2.2	הוראות
	על היזם להגיש תכנית פיתוח שטח בתיאום ואישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

4.3	ייעוד: שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר חופשי להולכי רגל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	קדמי	צידו- ימני	צידו- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי				5-4	4-3	משתנה כמצוין בנספח מספר 2,1	--	--	85%	402	26727.32	8128.82	9197.48	1644.42	7756.60	6896.44	1	מוסדות דת וציבור	
											1000.00	250.00	750.00				1	מקווה	
				4	4-3			--	--	66%	317	17561.84	4038.14	6440.98	1256.14	5826.58	6013.18	3	מוסדות דת וציבור
				0	4			--	--			1496.00			280.00	1216.00		3	מבנה לשכת הרב
											46785.16	12416.96	16388.46	3180.56	14799.18			סה"כ	

* לא כולל יציעים של הקיים

הערות:

- 1) הטבלה כוללת שטח בניין קיים מאושר בסך של 17,187.25 מ"ר, על פי בקשות להיתר מספר : 1989/345.1, 1989/345.2, 1989.
- 2) ניווד שטחים יותר רק מלמעלה למטה (מעל מפלס ה-0.00 אל מתחת למפלס ה-0.00), הן שטחים עיקריים והן שטחי שירות, וזאת במסגרת השטחים המותרים.
- 3) שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי אחסנה ושטחים למרחבים מוגנים.
- 4) גובה גגות המבנים הינו משתנה באגפים השונים ומחייב כמצוין בנספח הבינוי שהינו מחייב לעניין הגבהים (ראו סעיף 4.1.4 לעיל).
- 5) במידת הצורך, יותר להוסיף חללים תת-קרקעיים לצורך בורות המים של המקווה, חדרי מכונות, מאגרי מים כשטחי שירות נוספים אשר אינם כלולים בטבלה זו.

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ורישום
א	התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
ב	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ג	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ד	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות עיריית ירושלים על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.2	מי נגר
	ייוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.3	חיזוק מבנים - 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, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
א	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.
ב	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).
ג	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 מבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה ראשון עד מפלס ה-0.00	הגשת תכנון מפורט של הרחבת דרך רחוב ירמיהו בתיאום עם מחלקות תושי"ה ושפי"ע בעיריית ירושלים.
2	טופס 4 לאיכלוס השלב הראשון	הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ הסמוך, בחלקות 270, 269, על פי נספחי הפיתוח מספר 3 למסמכי התכנית, כולל המעברים והמחברים (כמצוין בנספח מספר 3) לשביעות רצון מחלקות תושי"ה, שפי"ע ומהנדס העיר בעיריית ירושלים. גמר ביצוע בפועל של הרחבת דרך רחוב ירמיהו לשביעות רצון מחלקות תושי"ה, שפי"ע ומהנדס העיר בעיריית ירושלים. השלמת טיפול ציפוי באבן של חזיתות הבניין הקיים, להנחת דעת מהנדס העיר. ביצוע בפועל של מבנה המקווה בהיקף של 1,000 מ"ר ובמיקום המוצג בנספח הבינוי, המחייב לעניינים אלו.
3	היתר בנייה שני מעל מפלס ה-0.00	יבוצע בהינף אחד, אך לא יינתן היתר בנייה לשלב השני טרם ייבדק כי הושלם לחלוטין השלב הראשון כאמור לעיל.

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית/חברה	מספר זהות/ מספר תאגיד	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		אגודת בית הכנסת דחסידי גור ירושלים	58-006-542-3	אגודת בית הכנסת דחסידי גור ירושלים באמצעות הרב יצחק מאיר טאומן	מגיש התוכנית
		עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	מגיש התוכנית
		אגודת בית הכנסת דחסידי גור ירושלים	58-006-542-3	אגודת בית הכנסת דחסידי גור ירושלים באמצעות הרב יצחק מאיר טאומן	יזם בפועל
		עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	בעלי עניין בקרקע
24-11-2013		מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
		אגודת בית הכנסת דחסידי גור ירושלים	58-006-542-3	אגודת בית הכנסת דחסידי גור ירושלים באמצעות הרב יצחק מאיר טאומן	
		א. ספקטור מ. עמישר אדריכלים (1993) בע"מ	69455327	ארתור ספקטור	עורך התכנית