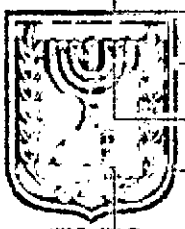


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0062950

שיקום ושחזור בית הכנסת תפארת ישראל בעיר העתיקה ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית להקניית ביום:

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

*[Handwritten Signature]*  
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## דברי הסבר לתכנית

בית הכנסת תפארת ישראל נחנך בשנת 1872 והיה אחד הבניינים המפוארים ביותר ברובע היהודי בעיר העתיקה ירושלים. יחד עם בית הכנסת החורבה היווה תפארת ישראל נקודת ציון וסמל בקו הרקיע של העיר העתיקה ושימש במשך כ- 70 שנה מרכז חסידי וציבורי עד לחורבנו בשנת 1948 במהלך קרבות מלחמת העצמאות. בית הכנסת כלל קומת מקוואות, קומת מגורים ששימשה את צוות בית הכנסת, קומת מלחמת העצמאות. בית עזרת נשים. כל שנותר מהמבנה המפואר הם שרידי החזיתות המערבית והדרומית, מפלס המקוואות ובו אומנה גדולה בממדיה וחלק ממה שככל הנראה שימש כבור מים. מאז שחרור העיר העתיקה בשנת 1967 הפכו שרידי המבנה לאתר תיירות כעדות לתפארת העבר, ועם סיומו המוצלח של שחזור בית הכנסת "החורבה" בשנת 2010 החליטה החברה לשיקום ופיתוח הרובע ליזום תכנית לשיקומו ושחזורו של בית הכנסת תפארת ישראל תוך התאמתו לשימוש הציבור בהתאם לתקנים ושילוב מערכות טכניות מודרניות. תכנית זו קובעת הוראות בדבר שיקום שרידי המבנה המקורי הקיימים, הוראות לחפירות ארכאולוגיות בתחום שרידי המבנה המקורי, שחזור, תכנון ופיתוח המבנה על בסיס השרידים הקיימים בשטח וע"פ מחקר חומר ארכיוני והוראות לבינוי. התכנית כוללת את רחבת הפיתוח הסמוכה לכניסה החדשה המוצעת לבניין במפלס רחוב תפארת ישראל

רקע סטטוטורי:

התכניות החלות בתחום התכנית הן:

תכנית מתאר עכ/17 יחידות תכנון 10,17,18 ברובע היהודי משנת 1976

תכנית מתאר מקומית עמ/9 ירושלים העתיקה וסביבתה משנת 1977

תכנית מתאר מקומית מספר 2185 לרובע היהודי בעיר העתיקה ירושלים משנת 1978

תכנית זו אינה משנה את הייעודים בתחומה ביחס לתכנית 2185

התכנית אינה באה להכשיר עבירות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

שיקום ושחזור בית הכנסת תפארת ישראל בעיר העתיקה  
ירושלים

101-0062950

0.378 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
לייר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

שם התכנית  
מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות  
שלב

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222102 קואורדינאטה X

631415 קואורדינאטה Y



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

1.5.2 תיאור מקום שרידי בית הכנסת נמצאים בלב הרובע היהודי בעיר העתיקה ירושלים, בסמוך לרחבת הרובע ובצמוד לשיבת הכותל במפלס רחוב הקראים ורחוב תפארת ישראל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הקראים		

שכונה הרובע היהודי, העיר העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30739	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/10/1978	52	2473		כפיפות	2185
31/03/1977	1100	2308		שינוי	עמ/ 9
02/12/1976		2274		שינוי	עכ/ 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				קרלוס פרוס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		קרלוס פרוס			תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות *	רקע		175	30/09/2009	יובל ברוך		17/08/2014	סקר היסטורי, אדריכלי והנדסי בעריכת מנהל השימור של רשות העתיקות	לא
בינוי	מחייב	1:100	1	18/08/2014	פרוס קרלוס		19/08/2014	נספח הוראות הבינוי הנו מחייב בכפוף לאמור בסעיף 4.2.2 סעיף ב' בהוראות התכנית	לא
הריסות ופינויים	מנחה	1:100	1	18/08/2014	פרוס קרלוס		18/08/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/08/2014	אלסטר ראובן		18/08/2014		לא



תכנון זמין מונה הדפסה 45

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



תכנון זמין מונה הדפסה 45

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	איתי בצלאל		החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בע"מ	ירושלים	(1)		02-6265900		rova- lish@012.net. il
	משה יוגב		החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בע"מ	ירושלים	(2)		02-6265900		rova- lish@012.net. il



**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 14012 הרובע היהודי, העיר העתיקה ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 14012 הרובע היהודי העיר העתיקה ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	איתי בצלאל		החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בע"מ	ירושלים	(1)		02-6265900		rova- lish@012.net.il
בעלים	משה יוגב		החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בע"מ	ירושלים	(2)		02-6265900		rova- lish@netvision.net.il



(1) כתובת: ת.ד. 14012 הרובע היהודי, העיר העתיקה ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 14012 הרובע היהודי, העיר העתיקה ירושלים.

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	קרלוס פרוס	33235		ירושלים	שלמה המלך	7	02-6259441	02-6259443	cparchs@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	mcimad@meimad-sur.co.il
	ארכיאולוג	יובל ברוך		רשות העתיקות	ירושלים	(1)		02-5377027	02-6288391	

(1) כתובת: מוזיאון רוקפלר, ת.ד. 586, סולטן סולימן, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



## 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.



תכנון זמין  
מס' הדפסה 45

מונח	הגדרת מונח
אדריכל שימור	אדריכל נוסף על אדריכל תכנית זו, אשר הנו בעל ניסיון מוכח של 10 שנים בתכנון ובפיקוח על עבודות שימור ו/או שחזור במבנים מתקופה דומה ו/או תקופה מוקדמת יותר מתקופתו של הבניין נשוא תכנית זו, או במבנים בעלי מאפיינים דומים לו.
המבנה המקורי	מבנה בית הכנסת כפי שהיה בנוי עד לשנת 1948
המבנה המשוחזר	מבנה בית הכנסת אשר ישוחזר בהתאם להוראות ונספחי תכנית זו, תוך שילוב חלק משרידי המבנה המקורי בו.
חפירות ארכיאולוגיות	חפירות שתבוצענה בשטח שמתחת לשרידי המבנה המקורי במפלסים בהם צפויים להימצא ממצאים ארכאולוגיים.
שרידי המבנה המקורי, שרידים	שרידי המבנה המקורי כפי שהיה בנוי עד לשנת 1948 הכלולים בגבול תכנית זו

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.



תכנון זמין  
מס' הדפסה 45

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

קביעת הוראות לשיקומו ושחזורו של בית הכנסת תפארת ישראל ברובע היהודי, העיר העתיקה ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בדבר שיקום שרידי בית הכנסת ושחזור המבנה.
- קביעת הוראות בדבר חפירות ארכאולוגיות בתחום התכנית.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות בדבר התאמת המבנה לשימוש הציבור בהתאם לתקנים ולתקנות המחייבים לעת שיקומו ושחזורו של המבנה.
- קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בנייה ומתן היתר איכלוס.
- קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
- קביעת הוראות פיתוח לשטח הציבורי הפתוח הכלול בגבול תכנית זו.
- קביעת הוראות להרחבת זכויות בנייה עבור שטחים שייחשפו במסגרת חפירות ארכאולוגיות ולשימושים בחללים אלו.
- קביעת זכויות בניה בהיקף מרבי של 1,400 מ"ר.
- קביעת גובה בינוי מרבי של 23 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.378

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לסך השטחים המוצעים בתכנית זו יתווספו כל השטחים אשר יתגלו במסגרת תכנון זמין מונה הדפסה 45 החפירות הארכאולוגיות שתבוצענה במסגרת התכנית ותתאפשר קבלת היתר בניה עבור שטחים אלה ללא צורך בהגשת תכנית מלבד תכנית זו.	1,200		+656	544	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
חזית עם הוראות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להעתקה/שחזור	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחחים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	275.43	72.86
שטח ציבורי פתוח	102.61	27.14
סה"כ	378.04	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים מותרים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גנים ציבוריים.</li> <li>2. מקומות ישיבה מוצללים, נטיעות, חיפויים שונים וכלל התשתיות ההנדסיות הדרושות לכך.</li> </ol> <p>שימושים אסורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגרשי ספורט ושעשועים.</li> <li>2. בניינים ומבנים הכרוכים במגרשי ספורט ושעשועים.</li> <li>3. התווית דרכים.</li> </ol>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. כיכר תפארת ישראל (להלן הכיכר) תתוכנן לעת מתן היתר הבניה על ידי ועל חשבון יזם התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. התיאום יכלול בין השאר התייחסות לריצופים, נטיעת עצים וגינון, ריהוטי רחוב, תאורה, גופי תאורה וכדומה.</p> <p>ב. חזיתות המבנים הגובלים בכיכר והפונים אליה ינוקו, ותיאסר הצבת מערכות טכניות למ.א. אוורור וכו' בהן.</p> <p>ג. השילוט בחזיתות הכיכר יהא בעל אחידות עיצובית ותואם את אופי המבנה המשוחזר.</p>
ב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. מי הנגר בתחום התכנית יופנו אל השצ"פ בשטח התכנית.</p> <p>ב. השטחים המגוננים יהיו נמוכים ככל הניתן מסביבתם ויחופו בחומר חדיר למים כגון: חצץ/דשא/חלוקים, על מנת לאפשר החדרת מי נגר עילי.</p> <p>ג. לא יתאפשרו מסגרות אבן מוגבהות מסביב לשטחים המגוננים.</p> <p>ד. השטחים המגוננים לא יגודרו בחומרים בלתי חדירים.</p> <p>ה. יותר שימוש באמצעים הנדסיים לניהול מי הנגר בצורה יעילה</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים מותרים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בית כנסת ומקום תפילה.</li> <li>2. סיורי מורשת, תרבות והיסטוריה.</li> <li>3. ביקורים לציבור הרחב, אירועים ההולמים את אופי המקום.</li> </ol> <p>שימושים אסורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ייאסר שימוש מוסדי פרטי בתחום הבניין שאינו תורם לציבור הרחב.</li> <li>2. ייאסר שימוש של מקווה פעיל בתחום הבניין.</li> </ol> <p>הערות:</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. השימושים במבנה יהיו ציבוריים במהותם.</p> <p>ב. השימושים שבמפלסי הבניין הפונים אל מפלס רחוב הקראים ורחוב תפארת ישראל יהיו בעלי אופי ציבורי הפתוחים לכל.</p> <p>ג. הבניין יהיה פתוח לציבור בכל מפלסיו, וזאת הן בהתייחס לקומות בהן יוצגו הממצאים הארכאולוגיים, הן בפנים המבנה והן בגג המבנה. אולם התפילה יהיה פתוח לציבור.</p> <p>ד. יובהר כי בקומת בית הכנסת תותר כניסת הציבור, אשר תיעשה תוך התחשבות באופי המקום ובשעות התפילה, ומבלי לפגוע בהתנהלות סדורה של התפילות במקום.</p> <p>ה. השימושים במפלסים אשר ייחשפו בחפירות ארכאולוגיות יותאמו להקשר העירוני הקיים ולא ייהיו שימושים המשחזרים את השימושים ההיסטוריים של הבניין. במפלסים אלה לא יותרו כל שימושי פרוגרמה ויעשה בהם שימוש להצגת הממצאים הארכאולוגיים בלבד.</p> <p>ו. כל שטח נוסף שייחשף במפלסים הנמוכים ישמש אף הוא לשימושים הפתוחים לציבור.</p> <p>ז. לא יעשה במבנה שום שימוש מוסדי פרטי שאינו תורם לציבור הרחב.</p> <p>ח. לא יעשה במבנה שום שימוש מסחרי.</p> <p>ט. לא יעשה במבנה שימוש לאולם שמחות פרט לקידושים כשימוש נלווה לפעילות בית הכנסת.</p>
	<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הנו שטח למבנים ומוסדות ציבור ויחולו על שטח זה ההוראות הבאות:</p> <p>1. בשטח זה ישוקם וישוחזר בית הכנסת תפארת ישראל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מספח 1) ולהוראות תכנית זו.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת של המבנה המשוחזר יהא בגובה אבסולוטי של 761.51 מטר מעל פני הים.</p> <p>3. תותר התאמת המבנה לשימוש הציבור בהתאם לתקנים ותקנות המחייבים לעת שיקומו ושחזורו של המבנה ובייחוד עבור צרכי בטיחות, בטחון והנגשה.</p> <p>4. תיאסר הצבת מתקנים ומערכות אלקטרו-מכאניות בגג ובחזיתות המבנה. רכיבי תאורת חוץ של המבנה יהיו משולבים בגוף המבנה.</p> <p>5. יותר שילוב מתקנים ומערכות אלקטרו-מכאניות בגוף מעטפת הבניין או בחללים ייעודיים למטרה זו.</p> <p>6. שרידי המבנה המקורי הקיימים באתר המסומנים בתשריט במסגרת בצבע כתום שהוראתה היא "מבנה להעתקה/שחזור" הינם לשימור למעט אלמנטים קיימים אשר מסיבות הנדסיות יידרש פירוקם והרכבתם מחדש ו/או אלמנטים המופיעים בתשריט ובנספחים כמיועדים להריסה לצורך התאמת המבנה לשימוש הציבור כמצוין לעיל ו/או קירות או קטעי קירות קיימים אשר צופו בבטון.</p> <p>7. כל בנייה או רכיב בנייה אשר לא היו קיימים במבנה המקורי קודם לשנת 1948 הינם להריסה לפירוק.</p> <p>8. תותר בניית מהלכי מדרגות אשר יחברו וינגישו את כל מפלסי המבנה כולל מפלס הגג אולם לא תותר בניית מבנה יציאה לגג.</p> <p>9. על שרידי החזית הצפונית של המבנה המקורי המסומנת בתשריט בקו מקווקו בצבע סגול שהוראתו "חזית עם הוראות מיוחדות" יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>תותר פתיחת חלון במפלס רחוב תפארת ישראל בהתאם למופיע בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>תותר התקנת שילוט בהתאם לתקנות העזר העירוניות.</p> <p>בחזית זו יותר שימוש בטיח או אבן בעיבוד מיוחד או חומר אחר עד למפלס יחסי +4.45 לצורך</p>



תכנון זמין  
45 הדפסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי (נספח מספר 1) המצורף לתכנית זו הינו מחייב בכפוף לאמור להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר גמישות ביחס לחלוקת הפנים של המבנה וביחס למערך התנועה הפנימית על מהלכי המדרגות שבו.</li> <li>2. תותר גמישות של + 50 ס"מ בקביעת מפלסי רצפות המבנה ובקביעת גובהו הכללי של המבנה.</li> <li>3. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה גובה 761.51 מעל פני הים</li> <li>4. בבניין תהיה קומה תת קרקעית מלאה אחת בלבד ולא תותר תוספת קומות פנימית, גם אם היא אינה כרוכה בשינוי גובה הבנין הכולל.</li> </ol>
ג	<p><b>מקלטים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תותר בניית מרחב מוגן מוסדי בהתאם להנחיות פיקוד העורף לעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה.</li> <li>ב. המרחב המוגן ייבנה במפלסים שמתחת למפלס רחוב הקראים.</li> </ol>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של שרידי הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט תכנון זמין מונר הדפסה 45 להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p>
ה	<p><b>מעליות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניית מעלית שתחבר ותנגיש את כל מפלסי המבנה כולל מפלס הגג.</li> <li>2. פתרון המעלית יהיה כזה שאינו מחייב מבנה כלשהו על גג הבניין.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונר הדפסה 45



תכנון זמין  
מונר הדפסה 45



תכנון זמין  
מונר הדפסה 45

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
ו	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>1. בכפוף לאמור בסעיף 4.2.2 ב' סעיף קטן 2 לעיל, גובה הבניין המרבי כמצוין בנספח מס' 1, ומספר הקומות הנו מחייב. כל סטייה מהם, למעט הגמישות המתאפשרת מתוקף הוראות תכנית זו, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002. (להלן: "סטייה ניכרת").</p> <p>2. במבנה בית הכנסת תהיה קומה תת קרקעית מלאה אחת בלבד. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>3. שטחי הבנייה המרביים המותרים כמצוין בהוראות התכנית הנם מחייבים. כל סטייה מהם מוגדרת כסטייה ניכרת מהוראות התכנית. אולם, היה ובמהלך הבנייה או במהלך תפירות ארכאולוגיות אשר יבוצעו בתחום הבניין ייחשפו שטחים אשר בהם שרידים ארכאולוגיים אשר יוחלט לשמרם ולהציגם בבניין, יתווספו שטחים אלה ושטחים לתפעול ותמיכה טכנית עבור השטחים הארכאולוגיים הנ"ל למניין השטחים המותרים לבנייה ללא צורך בשינוי הוראותיה של התכנית זו.</p> <p>4. כל חריגה מהשימושים המותרים כמצוין בהוראות התכנית תיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>5. איסור השימוש המוסדי או המסחרי בבניין הנו מחייב וכל הפרה שלו תחשב לסטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>6. הבניין יהיה פתוח לציבור בהתאם למפורט בסעיף 4.2.2 סעיף יד' סעיף קטן 2. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>7. אולם התפילה יהיה פתוח לציבור. סטייה מהוראה זו תיחשב לסטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. צורת ועיצוב המבנה על כל פרטיו יהיו נאמנים ככל הניתן לצורתו ועיצובו של המבנה המקורי אשר עמד על תילו עד לשנת 1948 ובהתאם למופיע בנספח הבינוי (נספח מספר 1) ובהתאם לתיק התייעוד אשר הוכן על ידי רשות העתיקות.</p> <p>2. הבנייה תבוצעת באבן טיבעית בדומה למימדי ועיבוד שרידי האבן הקיימים בשרידי המבנה.</p> <p>3. כיפת המבנה תצופה באבן מרובעת ומסותתת בגודל ובצורה שיאפשרו ציפוי כיפתי אחיד ובגיאומטריה מתמשכת (ללא שבירות או זוויות בציפוי האבן).</p> <p>4. פרטי החלונות, הקשתות, הפילאסטרים, הקרניזים והכרכובים יהיו נאמנים לרוח הבניין המקורי.</p> <p>5. שחזור עיצוב הפנים של המבנה על פרטי האבן, שיש, מתיצות, ריהוט, דלתות, ריצוף וכדומה יהיו נאמנים לרוח הבניין המקורי.</p> <p>6. יותר שימוש בטכנולוגיות וחומרים זמינים לשחזור עיצוב הפנים האמור כל עוד אלה שומרים על רוח הבניין המקורי.</p> <p>7. יותר שילוב רכיבי תאורה עיצובית וייצוגית לאלמנטים השונים של המבנה.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים של המבנה המשוחזר יהיו כמסומן בתשריט בקו - נקודה בצבע אדום.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים למתן היתר בניה יהיו:</p>






תכנון זמין  
מונה הדפסה 45






תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
<p>01. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>02. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>03. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 ובסמל למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>04. הגשת תכנית לתכנון ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בסביבתו הקרובה של מבנה בית הכנסת במפלס רחוב הקראים ורחוב תפארת ישראל בדגש על כיכר תפארת ישראל והאזור המיועד לכניסת מבקרים לבית הכנסת. הפיתוח יעשה על ידי ועל חשבון יזם התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. התיאום יכלול בין השאר התייחסות לריצופים, נטיעת עצים וגינון, ריהוטי רחוב, תאורה וכדומה.</p> <p>05. מתן זכות טיעון לעותרים בעת"מ 14-07-11389 בהתאם לפסק הדין בעתירה זו.</p> <p>06. שיקום, שיפוץ והסדרה בפועל של כל החזיתות הפונות לכיכר תפארת ישראל, כולל הסדרת שילוט, מערכות תשתית, ניקוי האבן, טיפול בחלונות ראוה וכ"ל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>07. הצבת שילוט גדול עם תחילת העבודות באתר אשר יכלול את שמו של הפרויקט ותיאורו.</p> <p>08. אישור וועדת השימור של הוועדה המקומית. האישור יינתן, בין היתר, בהתייחס לעיצוב הפנים של הבניין, עיטורו וריהוטו.</p> <p>09. ליווי אדריכל שימור וליווי רשות העתיקות לתכנית בשלב ההיתר ובשלב הביצוע.</p> <p>10. השלמת תיק תיעוד מלא למבנה ולשרידיו.</p> <p>11. ביצוע המלא של החפירות הארכאולוגיות בתחום שרידי המבנה המקורי ובהתאם לדרישות רשות העתיקות.</p> <p>12. הכנת תכנית שימור מפורטת כאמור בסעיף 4.2.2 סעיף י"א עתיקות, סעיף 5</p> <p>13. ביצוע כל הפעולות אשר יידרשו על ידי רשות העתיקות, ולפי סדרי העדיפויות שיפורטו על ידי רשות העתיקות.</p> <p>14. אישור רשות העתיקות לתחילת העבודות יינתן במקביל לביצוע הפיתוח והשימור של השרידים שעליהם תחליט רשות העתיקות כי הם ישומרו ויוצגו לקהל הרחב.</p> <p>15. קביעת הוראות לתקופת העבודות המוודאות נגישות לרחובות הסמוכים ולכיכר בכל תקופת הבניה, בתיאום עם עיריית ירושלים.</p>	 <p>תכנון זמין הדפסה 45</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר איכלוס יהא השלמת פיתוח השטחים הציבוריים להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו והעברתם לידי עיריית ירושלים.</p>
יא	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. התכנית "שיקום ושחזור בית הכנסת תפארת ישראל בעיר העתיקה ירושלים", נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליה הוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, תשל"ח: 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, בהתאם להוראות חוק העתיקות.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
<p>3. ביצוע הפירות ההצלה הארכאולוגית, ובשטח התכנית כולה, ייעשה בהתאם לתנאי רשות העתיקות, ויהווה תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית.</p> <p>4. במידה ובמהלך הבניה יתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על-ידי היום כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ובהתאם לתכניות שימור שיוכנו על ידי רשות העתיקות.</p> <p>5. עם השלמת החפירות באתר תוכן תכנית שימור מפורטת לאתר. לאורה של תכנית שימור זו תוכן תכנית הבניה המפורטת למערכת היסודות ולמערך התשתיות הקשורות בבניין.</p> <p>6. תכנית השימור המפורטת תהווה תנאי למתן היתר בניה במקום.</p> <p>7. היה והעתיקות שיחשפו באתר יצריכו שינוי בתכנית הבניה, ובהתאם לתכנית השימור המפורטת שתכין רשות העתיקות, תהיה הועדה המחוזית או המקומית, בהתאם לצורך, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.</p> <p>8. ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות והפעולות להצגת העתיקות, הן בשלבי התכנון והן בשלבי השימור והפיתוח עם תום החפירות, ייעשה בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי רשות העתיקות. 9.</p> <p>במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, תהא רשות העתיקות רשאית שלא לאשר בניה בשטח או בחלקו, גם לאחר השלמת החפירות הארכאולוגיות.</p> <p>10. רשות העתיקות רשאית להתנות את המשך עבודות הבניה, לאחר ביצוע החפירות הארכאולוגיות ועבודות השימור, בפיקוח ארכאולוגי צמוד ובהתאם לתנאים שימסרו כחלק מתנאי הרשות להיתרי הבניה.</p> <p>11. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובנוסף יחולו ההוראות הבאות: 11א. תנאי למימוש התכנית וזכויות הבניה מכוחה הינו השלמת החפירות הארכאולוגיות. 11ב. תנאי למתן היתר בניה, בנוסף לכך שהחפירה הארכאולוגית הושלמה, יהיו תנאי רשות העתיקות כמפורט לעיל ולהלן.</p> <p>11ג. תנאי רשות העתיקות יקבעו על פי שיקול דעתה. 11ד. רשות העתיקות תקבע בתנאיה את היקף השימור שיש לבצע בשטח התכנית. 11ה. תותר בניה על פי התכנית ועל פי תנאי רשות העתיקות במקביל לביצוע פעילות השימור, כמתחייב מתכנית השימור ומתנאי רשות העתיקות.</p> <p>11ו. לא יינתן היתר בניה ראשון בשטח לפני שיבוצעו כל הפעולות שיידרשו על ידי רשות העתיקות, לפי סדרי העדיפות שיפורטו על ידי רשות העתיקות, כחלק מהתנאים למתן היתר הבניה.</p> <p>11ז. אישור רשות העתיקות לתחילת העבודות יינתן במקביל לביצוע הפיתוח והשימור של השרידים שעליהם תחליט רשות העתיקות כי הם ישומרו ויוצגו לקהל הרחב.</p> <p>12. החפירות בתחום התכנית ייערכו גם במפלסים הנמוכים ממפלס הכניסה הקובעת, וזאת בכדי להנמיך את מפלס הקרקע עד למפלס רחוב תפארת ישראל.</p> <p>13. במידה ויתגלו עתיקות כאמור בסעיף 4, ייווספו שטחי התצוגה עבורן ושטחים טכניים ותפעוליים הקשורים בה למניין השטחים המותרים לבנייה בהתאם לתכנית זו ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. היה ובתום החפירות לא יימצאו עתיקות או שיימצאו עתיקות אשר יוחלט לא לשמרם במקומן, ישמשו השטחים שנחשפו לפעילות בעלת אופי ציבורי התואמת את סעיף 2.1 לעיל ולשטחים טכניים</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>
יב	חיזוק מבנים, תמא / 38
<p>שרידי המבנה המקורי ייבדקו ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים למטרת חיזוקם. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת מחלקת השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</p>	



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
יג	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b>                      סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לעקירה</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' בחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט: עץ אילנתה בשרידי החזית הצפונית במפלס רחוב תפארת ישראל.                      2. העץ המסומן בתשריט לעקירה ייעקר על ידי מגיש הבקשה להיתר על פי כל דין ובאחריותו להוציא רשיונות ההעתקה ועקירה לעצים בהתאם לחוק במחלקת שפ"ע.</p>
יד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. הבניין יהא פתוח כאתר מבקרים ליחידים ולקבוצות על פי השעות המקובלות ובהתאם לכללים שייקבעו על ידי החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בע"מ ובהתאם לסעיף 4.2.1 לעיל                      2. הבניין יהיה פתוח לציבור, ובכלל זה אולם התפילה, הקומות בהן יוצגו הממצאים הארכאולוגיים, פנים המבנה וגג המבנה וזאת מבלי לפגוע בתפקודו ואופיו של המקום כבית תפילה.                      3. יוקצה מקום בבניין עבור תצוגת סיפורו ההיסטורי של הבניין מאז הקמתו ועד להשלמת שחזורו.</p>
טו	<p><b>זיקת הנאה</b>                      סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה, במפלס הכניסה מכיכר תפארת ישראל ומפלס הארכאולוגיה (מפלס -5.41), במפלס הכניסה המערבית (מפלס 0.00) ובמפלס הגג (מפלס +14.41). על פי זיקת ההנאה יתאפשר להולכי רגל מעבר בשעות הפעילות המקובלות לצורכי תצפית וביקור במקום.                      אין בזיקת ההנאה כדי למנוע ממפעיל הבניין התניית ביקור במקום בתשלום בשיעור סביר כמקובל באתרי תיירות אחרים ברובע.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
מס' הדפסה 45

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
0	0	0	0	2	4	23 (1)	100	510	1400	100	310	100	890	275	1	מבנים ומוסדות ציבור
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103	2	שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו למעט שטחי מקלוט ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

לסך השטחים המוצעים בתכנית זו יתווספו כל השטחים אשר יתגלו במסגרת החפירות הארכאולוגיות שתבוצענה במסגרת התכנית ותתאפשר קבלת היתר בניה עבור שטחים אלה ללא צורך בהגשת תכנית מלבד תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה הבניין הנו אבסולוטי ואינו כולל את עיטור העמודון בראש הכיפה.

תותר גמישות של 50+ ס"מ בקביעת גובהו הסופי של המבנה.

## 6. הוראות נוספות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כמתחייב מחוק העתיקות התשלי"ח 1978 כל עבודה בתחום תא שטח 1 תתואם עם רשות העתיקות ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.</p> <p>2. אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>6.3</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	1	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	1	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.					
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>						
	<p>זמן למימוש תכנית זו 7 שנים מיום אישורה</p>						



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

8. חתימות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

מגיש התכנית	שם: איתי בצלאל	סוג:	תאריך: 9/3/15
	שם ומספר תאגיד: החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בע"מ 520028127	חתימה: הרובע היהודי בעיר העתיקה ירושלים בע"מ	
מגיש התכנית	שם: משה יוגב	סוג:	תאריך: 9/3/15
	שם ומספר תאגיד: החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בע"מ 520028127	חתימה: הרובע היהודי בעיר העתיקה ירושלים בע"מ	

בעל עניין בקרקע	שם: איתי בצלאל	סוג: בעלים	תאריך: 9/3/15
	שם ומספר תאגיד: החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בע"מ 520028127	חתימה: הרובע היהודי בעיר העתיקה ירושלים בע"מ	

בעל עניין בקרקע	שם: משה יוגב	סוג: בעלים	תאריך: 9/3/15
	שם ומספר תאגיד: החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בע"מ 520028127	חתימה: הרובע היהודי בעיר העתיקה ירושלים בע"מ	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

עורך התכנית	שם: קרלוס פרוס	סוג: עורך ראשי	תאריך: 9/3/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: קרלוס פרוס, אדריכלים שלמה חמירי, ירושלים 94182 טל' 59441, פקס' 625944	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45