

וורן 1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0463984

ביטול הריסה ושימור בית הכנסת "ירושלים השלימה" בליפתא

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משה טמירא אדריכלים  
ע.מ. 027275975  
מ.ר. 00115519

16/6/19

מינהל התכנון-מחוז ירושלים	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס' _____	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 14.5.19	לאשר את התכנית
<input type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בבית כנסת קיים השוכן בשלוחה המערבית של הכפר ליפתא. בית הכנסת נבנה על בסיס מבנה משנות ה-40 של המאה הקודמת שנהרס בבסוף שנות ה-40 או תחילת ה-50. מבנה זה היה חלק ממתחם מוגדר של מגורים ותעסוקה וכלל בתוכו בור מים וכבשן סיד. במהלך השנים נוספו למבנה בית הכנסת תוספות בנייה. בתכנית 4930 א להוספת נתיב לכביש מס' 1, כביש י-ס ת"א, אשר קיבלה תוקף ב-יוני 2013 סומן מבנה בית הכנסת להריסה, למרות שאינו צמוד להרחבת הכביש, אלא נמצא על תא שטח אשר הוגדר כ-טיפול נופי. תכנית זו באה לבטל את הריסת מבנה בית הכנסת. להסיר את התוספות המאוחרות, ולהסדיר את הבנייה הקיימת והעתידיה במתחם בית הכנסת. להגדיר ולהסדיר שימור אלמנטים היסטוריים בתחום התכנית - שרידי הקירות של המבנה הקדום, בור המים, כבשן הסיד, ואלמנטים של פיתוח, קירות תומכים, טראסות וכיו"ב וקביעת הוראות שימור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ביטול הריסה ושימור בית הכנסת "ירושלים השלימה" בליפתא
		מספר התכנית	101-0463984
1.2	שטח התכנית		2.025 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 218680 קואורדינאטה X
- 633280 קואורדינאטה Y



התכנית מס' 1, סמוך לתחום  
מונה הדיפסה 17

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת על השלוחה המערבית של שכונת לפתא, מצפון לכביש מס' 1, סמוך לתחום לצומת הכניסה לירושלים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ליפתא - מי נפתוח

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון מס' 17  
מונה הדיפסה 17

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30233	מוסדר	חלק		53, 124, 126

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 מס' 17  
מונה הדיפסה 17

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 18	ללא שינוי	תכנית זו ותת"ל 18 חופפות בחלק קטן משטח התכנית (כ-10 מ"ר) תכנית זו לא משנה את הוראות תת"ל 18	6942	1811	15/12/2014
א/4930	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית א/4930 בתחום גבולות התכנית של תכנית זו	6605	5164	06/06/2013
6036	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 6036 בתחום גבולות התכנית של תכנית זו	5561	4665	20/08/2006
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	687	1586	16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מוצע		משה שפירא		1	1: 500	מחייב	הוראות התכנית
לא	תיק תיעוד	17: 07 24/10/2018	משה שפירא	24/10/2018	69		רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח הבינוי מנחה. מחייב לענייני: שימור, גובה מבנים, מסי קומות, נפחי בנייה, סוג ואופי הגג.	10: 47 29/10/2018	משה שפירא	29/10/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנוחה ורומים	12: 35 22/01/2018	אייל קראוס	21/01/2018	1	1: 250	מנחה	דרכים
לא	נספח הסדרי תנועה	16: 17 15/10/2018	אייל קראוס	14/10/2018	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		12: 05 01/11/2017	משה שפירא	01/11/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהלת מבני דת	רשות מקומית	רשות מקומית, ל"ר ל"ר		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297598	02-6295770	hnitzhak@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 13.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, ל"ר ל"ר		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297598	02-6295770	hnitzhak@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: כיכר ספרא 13.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		ל"ר ל"ר		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297598	02-6295770	hnitzhak@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: כיכר ספרא 13.

**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	משה שפירא	115519	משה שפירא אדריכלים	ירושלים	(1)	38	02-6255520		shapiroarch@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	(2)	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת: לייב יפה 38.

(2) כתובת: בית הדפוס 22.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שימור והרחבת בית כנסת בליפתא.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים:

- מדרך וטיפול נופי ומשטח נוף פתוח, למבנים ומוסדות ציבור לדת.

- מדרך וטיפול נופי, לשטח ציבורי פתוח.

ב. קביעת הוראות לשימור חלקים מהמבנה הקיים בשטח, וקביעת הוראות להרחבתו, תוך ביטול הוראות הריסה שנקבעו עבורו בתכנית 6036. הכול בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם למאושר בשטח.

ג. קביעת קווי בניין לבינוי כאמור.

ד. קביעת שטחי בניה מרביים לבניה בשטח.

ה. קביעת מסי הקומות המרבי לבניה בשטח.

ו. קביעת השימושים בשטח לבית הכנסת.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

י. קביעת הוראות בגין קביעת שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב.

י"א. קביעת הוראות בגין קביעת שטח עבור חנייה.

י"ב. קביעות הוראות בגין שימור אלמנטים היסטוריים אשר קיימים בתחום התכנית.

י"ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח.



תכנית מס' 101-0463984



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
בלוק מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
חניה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
חניה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך וטיפול נופי	1,072.23	52.95
דרך מאושרת	94.23	4.65
שטח נוף פתוח	858.42	42.39
סה"כ	2,024.88	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	89.62	4.43
מבנים ומוסדות ציבור לדת	929.62	45.91
שטח ציבורי פתוח	1,005.62	49.66
סה"כ	2,024.86	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**



	<b>4.1</b>
	<b>מבנים ומוסדות ציבור לדת</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.1.1</p> <p>השטח המסומן בתשריט בצבע חום, מתוחם במסגרת בצבע תכלת, הינו שטח עבור בית כנסת אולם תפילה ולימוד, וחלות עליו ההוראות המפורטות להלן.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.1.2</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>1. תותר הכשרת מבנה קיים בשטח שסומן בתכנית 6036 כמבנה להריסה, ותותר הרחבתו לשם הכשרת מבנה בית כנסת קיים בשטח, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה, ומחייב עבור הנושאים הבאים:</p> <p>א. גובה בניה מרבי.</p> <p>ב. נפחי בנייה מרביים.</p> <p>ג. מס' קומות מרבי.</p> <p>ג. סוג ושימוש בגג המבנה.</p> <p>ד. שימור.</p> <p>3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>	
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>ב</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>ג</p> <p>1. גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבניין ונפחי הבניה המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. סוג הגג ואופן השימוש בו, כפי שנקבע בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4. הנחיות השימור להלן הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ד</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, התואמת את הקיים והמשתלבות בסביבה. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>2. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין הקיים. השיפוץ יכלול חיפוי הבניין באבן. הריסת תוספות בניה מאוחרות כפי שמסומן בתשריט ונספח הבינוי. סילוק כבלי חשמל, וכל צנרת קיימת. הכל עפ"י דרישות מהנדס העיר או מי מטעמו, כתנאי להגשת יתר בנייה.</p>	
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>ה</p>	

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור לדת</b></p> <p>גגות</p> <p>1. גג הבניין הינו החזית החמישית ועל כן יטופל בהתאם ויהיה בחיפוי של גינון ו/או חיפוי בחצץ או חלוקי נחל ו/או ריצוף. הנחיות הפיתוח לגג יינתנו במסגרת היתר הבניה.</p> <p>2. לא תותר הקמת גג רעפים על המבנה.</p> <p>3. אין למקם מערכות טכניות על הגג. הפתרון התכנוני למיקום מערכות טכניות טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<p>ו</p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. יש לשמור על פרטי הפיתוח - הגדרות, הטראסות, קירות התמך, המדרגות וכו' הקיימים, כפי שסומן בנספח הבינוי, ובתיאום עם מח' השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>2. לא תותר פגיעה או שינוי לבור המים ההיסטורי הקיים.</p> <p>3. לא תותר תוספת או שינוי לקיר התמך ההיסטורי הקיים מדרום למבנה בית הכנסת, ולכבשן הסיד הנמצא בתוכו.</p> <p>4. כל קירות וגדרות הפיתוח החדשים יחופו אבן טבעית, בשורות אופקיות. הגדרות ייבנו תוך שילוב עם הטרסות הקיימות. בהתאם לפרט המופיע בנספח הבינוי.</p> <p>5. חיפוי השטח ומצללות יתאפשרו רק ע"י חומרים מקומיים, ובאופן המאפשר חלחול מי נגר.</p> <p>6. גינון אקסטנסיבי תוך חיזוק ערכי הצמחייה המקומית ואופן הפיתוח הקיים. שתילה וגינון יעשו בהתאם לצמחייה המקומית.</p> <p>7. שאר מפלסי הפיתוח יישארו כמות שהם.</p>
<p>ז</p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>המרחבים המוגנים אשר יתווספו למבנה, יתוכננו ויבנו כך שלא יפגעו במבנה, חלקי מבנה או אלמנטים או ערכים היסטוריים המיועדים לשימור, בתחום התכנית. במידת הצורך תאושר בניית המרחבים המוגנים כחדרים מחוזקים.</p>
<p>ח</p>	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>1. תנאי למתן תעודת גמר, יהא שימור המבנים והאלמנטים שהוגדרו לשימור, וקבלת אישור מחלקת השימור על עבודות השימור.</p> <p>2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מח' השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה פירוק תוספות בניה מאוחרות ועבירות בניה שלא הוכשרו במסגרת תכנית זו.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>מונה</p> <p><b>4.2.1</b></p> <p><b>שימושים</b></p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות להלן.</p> <p><b>4.2.2</b></p> <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תכנון הפיתוח בשטחים אלה יהיה בהתאם לנספח הבינוי. לא יינתן היתר לפיתוח השטחים</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>כאמור אלא לאחר הגשת תכנון פיתוח מפורט, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ומח' שימור בעיריית ירושלים. ביצוע פיתוח השטחים הללו יהיה בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר והמח' לשימור בעיריית ירושלים.</p> <p>2. כל הגדרות והטרסות הקיימות בתחומי השטח הן טרסות לשימור ולשיקום, למעט הגדרות והטרסות המאוחרות המסומנות להריסה בנספח הבינוי, בתחום החניה המתוכננת. טרסות וגדרות לשחזור או חדשות ייבנו באבן טעבית, בדומה לאבן הקיימת, עם גב בטון, בבנייה ציקלופית או בנייה מסוג חאמי. בהתאם לפרט בנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים דקים, משולשים, בצבע אדום, הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב, ללא מגבלת כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא שטח מס' 1 ועל חשבונם בלבד. מילוי הוראה זו הינו תנאי למתן תעודת גמר.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חניה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט עם אלכסונים שתי וערב, בצבע אפור הינו שטח לחניה ציבורי פתוח לטובת באי בית הכנסת.</p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 2 בלבד.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>ד. מודגש בזאת כי רוחב המדרכה בצד החניה יהיה 2.5 מ' לפחות על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה אל המדרכה.</p>
ד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה והבטחת חיוניותם של העצים בשטח התכנית על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.2
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>ג. בתוואי השטח יותר לבצע עבודות לסלילה וחיבור הדרך המאושרת אל כביש הגישה והחניה המתוכננים במתחם.</p>	א
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/מפקח התעבורה המחוזי.</p>	ב



תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה ירושלים



תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה ירושלים



תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה ירושלים

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כלי	
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	7.5 (1)	26	0	0	45.2	390.2	929.62	מבנים ומוסדות ציבור לדת		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה בנוי בגובה 1.20 מ'..

(2) על פי המצויין בתשריט.






**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.</p>	
<p><b>6.2 שילוט וסימון</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>לא יוצב שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>	
<p><b>6.3 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> <b>סימון בתשריט: בלוק מבנה להריסה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>המבנה/הגדר/הפרגולה/מדרגות/חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט בנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	
<p><b>6.4 תקשורת</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.5 עתיקות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>על פי חוק העתיקות, התש"י - 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.</p>	
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>במתחמים הבנויים, לפחות 50% משח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.</li> <li>2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית כבית גידול לשורשים.</li> <li>3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולשבילים.</li> <li>4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת מי נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)</li> <li>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.</li> </ol>	
<p><b>6.7 תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>לא יותקן מתקן לאגירת גז בגבול תא שטח מס' 1, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>	





  	<p style="text-align: right;"><b>שימור</b></p> <p style="text-align: center;"><b>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>הקירות וחלקי המבנים, בור המים, כבשן הסיד, אלמנטים של פיתוח המסומנים בנספח הבינוי בסימון של שימור, וכן אלמנטים היסטוריים אחרים קיימים אשר לא סומנו, או יתגלו במהלך הבניה, מיועדים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הריסת חלקי המבנה ההיסטוריים שנשתמרו המיועדים לשימור.</li> <li>2. פירוק והריסה של אלמנטים שסומנו לפירוק, יעשו באמצעות פירוק ידני, זהיר בלבד.</li> <li>3. תוספת הבניה תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</li> <li>4. כל עבודות השימור והשחזור של אלמנטים היסטוריים במבנה ובחלקה (כגון בור המים, כבשן הסיד וכד') יעשה באמצעים מסורתיים ובהתאם לטכנולוגיית הבניה ההיסטורית. עבודות אלו יעשו בתאום ואישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</li> <li>5. כל אלמנט היסטורי נוסף שימצא במקום בזמן עבודות הבניה, ישומר, ויש לדווח עליו לאדריכל השימור המלווה את עבודות הבניה ולמח' השימור בעיריית ירושלים.</li> <li>6. מתן היתר בניה מותנה בשילוב רשימת הוראות לביצוע עבודות שימור של חלקי המבנה והאלמנטים המקוריים.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> <li>8. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק התיעוד. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תיעשה בהתאם למסקנות תיק התיעוד.</li> <li>9. חזיתות המבנה יתואמו ויאושרו על ידי מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</li> <li>10. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</li> <li>11. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור בפועל של חלקי המבנה היסטוריים כולל בור המים, קיר התמך מדרום וכבשן הסיד אשר תחתיו. וכל אלמנט היסטורי אחר הקיים במתחם, בהתאם לתנאי ההיתר ובהתאם לממצאי תיק התיעוד.</li> <li>12. תיעוד ומדידה מפורטים של קיר התמך מדרום לבית הכנסת, יוגשו לאישור מהנדס העיר. תכנון הפיתוח, קירות התמך והחניות הסופיות יעשה תוך שימור קיר התמך הדרומי, ויתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</li> <li>13. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של עיריית ירושלים, יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במדיית הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</li> <li>14. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנים ההיסטוריים כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנים ההיסטוריים ולהבטיח שלא יפגעו לאורך כל העבודות באתר.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>6.8</b></p>
	<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.9</b></p>
<p>מונה</p> <p style="text-align: center;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p style="text-align: center;"><b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</li> <li>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה והבטחת חיוניותם של העצים בשטח התכנית על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>6.10</b></p>	

<b>6.10</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b>
	3. תנאי למתן היתר בנייה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

<b>6.11</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה רלוונטיים. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. 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 סלולריים) 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. חיזוק מבנים - היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהא ערכית סקר עצים לאישור מחלקת הגנות, סקר זה יהיה בסיס להתייחסות לקביעת סטטוס העצים בתחום תא שטח מס' 1.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח דרך גישה למתחם, כולל החיבור לכביש הראשי.</p> <p>7. תיאום ותכנון מפורט למקומות החניה וקירות התמך הנדרשים, לאישור אגף תושביה בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תיאום עם מח' הסדרי תנועה.</p> <p>9. תיאום ואישור התכנון המוצע, האלמנטים לשימור, פיתוח השטח ועיצוב החזיתות ע"י מח' שימור בעיריית ירושלים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהא עריכת תצ"ר ורישומו.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	שיפוץ מבנה בית הכנסת הקיים	1. הגשת תכנית פיתוח עם שילוב הוראות לשימור אלמנטים של פיתוח נופי בשטח התכנית וכן הוראות לשימור חלקי המבנים המוגדרים לשימור. לשביעות רצון מהנדס העיר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		או מי מטעמו. 2. בניית מרחב מוגן או חדר מחוזק בהתאם להנחיות הג"א. 3. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ונספח הבינוי.
2	תוספת קומה והרחבת בית הכנסת.	1. הגשת תכנית פיתוח עם שילוב הוראות לשימור אלמנטים של פיתוח נופי בשטח התכנית וכן הוראות לשימור המבנים המוגדרים לשימור. לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. עדכון תכניות החניה בהתאם לתקן חניה התקף בעת מתן ההיתר.
3	תנאי לטופס איכלוס	שימור בפועל של חלקי המבנה ויתר האלמנטים בשטח המוגדרים לשימור בנספח הבינוי, בהתאם לתנאי ההיתר ובהתאם למסקנות תיק תיעוד. לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 25 שנה.