

נספח הוראות מחייב למתחמים

נספח הוראות מחייב למתחמים	
<ul style="list-style-type: none"> • החלוקה למתחמים, הנה בהתאם לגבולות ומספרי המתחמים המופיעים ומסומנים בנספח הבינוי. • הנחיות הבינוי והפיתוח לכל מתחם, יהיו בהתאם לנספח הבינוי ונספח הנוף ובהתאם להנחיות ולעקרונות התכנון הבאים : 	
<p style="text-align: right;">מתחם הציון:</p> <p>1. מתחם זה כולל את המבנה ההיסטורי הייחודי על אגפיו השונים. מהווה את ליבת האתר כולו ואת מוקד העליה לרגל. כל פעולות בניה ופיתוח במתחם זה חייבות לקחת בחשבון את היותו מקום קדוש המשמש לתפילה, לימוד ועריכת טקסים. הכניסה למתחם הינה להולכי רגל בלבד, על כן יש לדאוג להנגשת המבנה באופן מיטבי למגוון סוגי קהלים, בהתאם להנחיות להלן ולתשריט נספח הבינוי :</p> <p>א. מכיוון מזרח, צפון ומערב יש לפתח רחבות פתוחות ומרוצפות עבור ציבור המבקרים, אשר יתוכננו על פי עקרונות והנחיות משטר המפלסים והגבהים המצויין בנספח הבינוי.</p> <p>ב. אזור הכניסה הראשי למתחם יהיה מצידו המזרחי של המבנה, דרך 2 פתחי הכניסה הנפרדים לנשים ולגברים המתחברים אל החצר הפנימית, כפי שמתקיים היום.</p> <p>ג. מצידו הדרומי של המבנה יש לשמור על רצועת מעבר ציבורית פתוחה, במרחק של לפחות שלושה מטרים מדופן הקיר החיצוני של המבנה הקיים. בצד זה של המתחם יש לפרק את התוספת של מבנה "מרפסת הכוהנים" במטרה לחשוף את חזית המבנה ההיסטורית תוך החזרתה למצבה המקורי.</p> <p>2. המבנה ההיסטורי הוא מבנה לשימור עפ"י נספח השימור ובכפוף לועדת השימור והמועצה לשימור אתרים. יש להחזיר את המבנה ההיסטורי ככל שניתן למצבו המקורי ולפרק כל תוספות בניה מאוחרות ואלמנטים מבניה קלה ו/או תשתיות שנוספו על חזיתות המבנה במהלך השנים (כגון : צינורות מים, חוטי חשמל ותקשורת, מיזוג אויר, תאורה וכיוצ"ב).</p> <p>3. במתחם אין לאפשר תוספות בניה בעתיד, למעט עבודות הדרושות לשיקום ושימור המבנה ההיסטורי ושיפור תנאי הנגישות והבטיחות לקהל המבקרים. כל פעולת בינוי (כולל שיפוץ ו/או הריסה) תבוצע בהתאם לנספח שימור מחייב למבנה.</p> <p>4. גובה המבנה ההיסטורי יישמר. יש להקפיד כי כל בניה חדשה במתחמי התכנון הסמוכים הסובבים מס' : 2,3,4,8,9,10,11, לא תעלה בגובהה על גובה המבנה ההיסטורי.</p> <p>5. על גג מבנה הציון יבוצעו כל הפעולות הנדרשות לפירוק ופינוי כל המבנים המאוחרים ואלמנטים נוספים שנבנו במקום, שאינם מהווים חלק אינטגרלי מהמבנה המקורי.</p>	<p>מתחם 01</p>






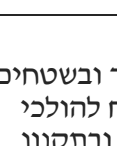


	מתחם 02
<p>רחבת הכניסה הראשית (צד מזרח למתחם הציון) :</p> <p>1. המתחם כולל את רחבת הכניסה הראשית למבנה הציון וכולל 3 אזורים נבדלים :</p> <p>א. אזור צפוני : ממנו תתאפשר נגישות נוחה של ציבור המבקרים המגיעים אל רחבת הכניסה מצפון מכיוון מסוף האוטובוסים הראשי, כביש הגישה ואזור החניה הציבורית הגדולה הנמצאת צפונית למתחם בריכת המים (מתחם מס' 5). בשל הפרשי הגובה המשמעותיים בין הכביש העליון ורחבת הכניסה למבנה הציון, החיבור יתבצע באמצעות שביל משופע מרוצף רחב הכולל גרם מדרגות, כפתרון נגישות עיקרי עבור מרבית המבקרים. בנוסף יש לתכנן הסדרה נאותה של רמפת גישה לאנשים עם מוגבלויות ובעלי צרכים מיוחדים, עגלות ילדים וכיוצ"ב.</p> <p>ב. אזור דרומי / מזרחי : אזור רחבת הכניסה המקבל את ציבור המבקרים המגיעים רגלית באמצעות דרך הגישה היוצאת ממושב מירון (המדרחוב : מתחם תכנון מס' 6). באזור זה יש לתכנן רחבת כניסה פתוחה גדולה, המאפשרת קליטה נאותה והתכנסות ציבורית של קהל מבקרים גדול.</p> <p>על מנת ליצור מקום גדול מספיק בכדי להכיל את קהל המבקרים גם בעיתות שיא (הילולת ל"ג בעומר, ראש חודש וכו') רחבה זו תיבנה במפלס שהוא המשך הגובה של הכניסה למבנה הציון ומעל המדרון הטבעי הממשיך תחתיה. בשטח המשופע שמתחת לרחבה ניתן יהיה למקם מבנה שרותים או פונקציה דומה בהתאם למצויין בחתך מס' 1 בנספח הבינוי. הרחבה תהיה פתוחה ומרוצפת באבן טבעית בלבד, עם סידורי בטיחות ומעקות כנדרש.</p> <p>ג. אזור מרכזי : כולל את אתר קבר ייבא סבא אשר ישמר במצבו הנוכחי ללא כל בניה חדשה בסביבתו הקרובה, ושביל מעבר ציבורי פתוח המחבר בין האזור הצפוני והדרומי בתוך מדרון טבעי, הכולל שטח מגונן מיוער של צמחיה מקומית.</p> <p>2. בכל שלושת האזורים יש לדאוג לשמירה על החזות האסתטית של המתחם, בעיקר על ידי שימוש באבן מקומית ושפה עיצובית התואמת לאופי מבנה הציון. אין לבנות מבנים חדשים בכל שטח המתחם על מנת לחזק ולהדגיש את חזות רחבת הכניסה הראשית, כולל פתיחות מירבית ומעבר חופשי למבקרים, וכן פתיחות מירבית לנוף הפתוח הסובב שמדרום.</p> <p>3. המבנים הקיימים היום בתוך המתחם יהרסו ויפורקו לצורך פיתוח המתחם, בהתאם להנחיות נספח הבינוי. בעת פירוק המבנים יש להקפיד לא לפגוע במבנה קבר הרב ייבא סבא ובאזור בית הקברות העתיק.</p>	
<p>המתחם התחתון (מדרום וסמוך לציון) :</p> <p>1. מתחם זה כולל את האזור הנמצא בין קיר מבנה הציון הדרומי ובין דרך הכהנים. אזור זה אשר מבחינה טופוגרפית נמוך באופן משמעותי ממפלס מתחם הכניסה - מהווה אזור מעבר בין החלק העליון הבנוי לבין החלק התחתון שהוא מדרון פתוח.</p> <p>2. בהתאם לכך יש לשמור כי לכל אורך החזית הדרומית של המבנה ההיסטורי הגובל בו לא תתאפשר כל בניה, וזאת במטרה למנוע הסתרה של חזית המבנה ההיסטורי בהדרה לבאים מכביש הגישה הראשי מדרום, ולעולים בשביל הכוהנים.</p> <p>3. תתאפשר הקמת "מרפסת כהנים" חדשה לכל אורך חזית המבנה במקום מרפסת הכהנים הנוכחית, תוך מניעה ככל הניתן של הסתרת מבנה הציון. יתאפשר קירוי וסגירת חלק מהמרפסת עבור חללי תפילה, על מנת לאפשר לכהנים הגנה מפני מזג האוויר ובלבד שהקירוי ו/או הסגירה לא יעלה מעבר למחצית שטח המרפסת. יש לחבר את מרפסת הכהנים לשביל הכהנים.</p> <p>כל בניה של מרפסת הכהנים, עבודות פיתוח ו/או בניית הנלוות לה מחויבות באישור הועדה האדריכלית, כפי שמפורט בפרק 6 לתכנית זו.</p> <p>מרפסת הכהנים הנוכחית תפורק, רק על מנת לבנות מרפסת כהנים חדשה.</p> <p>4. החיבור אל המתחם התחתון ממתחם מס' 2 יתבצע בגרם המדרגות הקיים היום, תוך שדרוגו והתאמתו לתקני הבטיחות הרלוונטיים. גרם המדרגות והפודסטים יבוצעו באבן טבעית בלבד ולא יותר שימוש באספלט כפי שקיים היום.</p> <p>5. באזור הפינה המערבית של המתחם בקצה הקיר הדרומי של המבנה ההיסטורי, תתאפשר הוספת שני מבנים חדשים בהתאם למפורט בנספח הבינוי, המקיפים וחובקים את המבנה ללא הסתרתו. מבנים אלו יהיו בגובה של קומה אחת ויאפשרו מעבר חופשי של הציבור מתחתם, כפי שמצוין ומפורט בחתך מס' 2 בנספח הבינוי, המהווה חלק ממסמכי התכנית. בחזיתות מבנים אלו הפונות אל הנוף יהיו פתחים מזוגגים, ביחס של לפחות 50% משטח החזית.</p>	מתחם 03

מתחם 04	הרחבות הפתוחות (סובבות מתחם הציון) :
	<p>1. מתחם זה כולל את כל השטח שממערב ומצפון למבנה הציון, הגובל בכביש הגישה העליון הסמוך לשיבת בני עקיבא. הבינוי במתחם זה יתבצע תוך ניצול הטרסות והפרשי הטופוגרפיה הקיימים בשטח באופן שיאפשר הוספת מבנים חדשים בקפלי הקרקע, ביחד עם ניצול גגות מבנים אלו לפיתוח רחבות פתוחות לשימוש והתכנסות הציבור. רחבות אלה תשארנה פתוחות למבט ללא הפרעה אל הנוף ואל מבנה הציון, קרי ללא כל בינוי מעליהן.</p> <p>2. המבנים החדשים ישמשו ללימוד, תפילה, התכנסות, סעודות מצווה ושירותים לקהל הרחב. הרחבות הפתוחות ישמשו כאמור לעיל להתכנסות, לעריכת טקסים דתיים מסורתיים ולאירועי ההדלקה המסורתיים בחגיגות ל"ג בעומר.</p> <p>3. הבינוי במתחם זה יהיה על פי עקרונות והנחיות משטר הגבהים, ולחתיכים המצוינים בנספח הבינוי. כל גגות המבנים יהיו שטוחים, הוספת מבנים חדשים תתאפשר רק במוקדים ובנפחים המצוינים בנספח הבינוי. יש להקפיד כי הרחבות הבנויות וגגות המבנים יהיו באותו המפלס, על מנת ליצור רחבה אחת רציפה ללא כל מכשול או מדרגה. יש להקפיד כי בחזיתות המבנים החדשים הפונות אל הנוף יהיו פתחים / חלונות בשטח של לפחות 50% משטח החזית.</p> <p>4. הרחבות והגגות כאחד יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית, קרי: יהיו "גגות ירוקים" או מרוצפים באבן טבעית בלבד או שילוב של ריצוף עם משטחי גינון או אריחי דשא. לפחות 50% מהשטח הכללי של הרחבות והגגות יפותחו כגגות ירוקים. יתרת השטח יפותח כרחבות מרוצפות או רחבות מרוצפות בשילוב עם גינון, לרבות תשתית נאותה לסידורי השקיה.</p> <p>5. יש לתכנן מעברים נאותים ורחבים להולכי רגל בין הרחבות הנמצאות באותו מפלס ובין הרחבות המצויות במפלסים שונים, גם באמצעות גרמי מדרגות וגם באמצעות רמפות, אשר ירוצפו גם הם באבן טבעית התואמת את ריצוף הרחבות. כל המעקות ומאחזי היד הנדרשים לסידורי הבטיחות יהיו ממתכת בלבד ובגובה המזערי המחויב בחוק, על מנת לאפשר מקסימום נראות דרכם. אין לבנות מעקות אטומים.</p> <p>6. בסמוך לרחבות המיועדות לטקסי ההדלקה בחגיגות ל"ג בעומר יבנו טריבונות קבע מדרגות, ככל הניתן על פי עקרונות והנחיות נספח הבינוי ועל פי נספח הסביבה והנוף, המהווים חלק ממסמכי התכנית. תכנון ופיתוח טריבונות הקבע יתבסס ככל הניתן על טרסות טבעיות בהתאמה מיטבית לשיפוע ולתנאי השטח הקיימים ויעלה לגובה של 3 מטר לכל היותר מעל מפלס הכביש העליון. תכנון ופיתוח הטרביבונות יבוצע באופן שלא ימנע מעבר חופשי של הולכי רגל ונתיב פתוח ורחב לרכבי הצלה במקרה הצורך.</p> <p>7. בשטחי הרחבות ניתן יהיה לשלב מצללות (לא מקורות) עם ספסלי ישיבה ושולחנות קבועים ו/או זמניים. מומלץ לשלב כמה שיותר הצללה טבעית באמצעות עצים מקומיים רחבי עלים בהתאם לנספח הנופי. יש להקפיד על תכנון מרכיבי תאורה לכיסוי תאורה מיטבי בכל שטחי הרחבות באמצעות עמודי תאורה בגובה המינימלי הנדרש. ניתן לשלב תאורת קיר שקועה בלבד בכל קירות הפיתוח / קירות תמך.</p> <p>8. כל הקירות במתחם זה (קירות מבנים חדשים, קירות פיתוח, קירות תמך וכיו"ב) יהיו מחופים באבן טבעית בהתאם למצוין בנספח הבינוי והפיתוח הנופי. יש להקפיד להשתמש בסוג אבן המשתלב בנוף המקומי והתואם את סביבת הר מירון.</p> <p>9. התנועה במתחם זה לקהל המבקרים תהיה רגלית בלבד. תותר תנועה מוטורית לרכבי חרום והצלה בלבד, ולרכבי אספקה ושרות אך רק בשעות מצומצמות בתחילת ובסוף יום כאשר האתר עדין פנוי מתנועת מבקרים. מעבר לשעות אלו אין להתיר חניית רכבי שרות ואספקה בשטח המתחם.</p>



מתחם בריכת המים :	מתחם 05
<p>1. מתחם זה כולל את כל השטח המבונה סביב בריכת המים הקיימת והנמצא בין הדרכים הקיימות ומתחם החניה הציבורית המתוכנן מצפון לבריכת המים. מתחם זה מהווה את מוקד מנהלת האתר ומוקד שליטה, חרום והצלה.</p> <p>2. הבינוי במתחם זה יתבצע תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה באופן שיאפשר הוספת מבנים חדשים בקפלי הקרקע וניצול גגות מבנים אלו לרחבות פתוחות לשימוש הציבור, אשר תשארנה פתוחות לנוף ולמבנה הציון. לא תותר בניית מבנים מעל מפלס הרחבות למעט מבנה אחד בחלק הדרומי, על מנת להדגיש את החשיבות הפונקציונלית של מתחם זה.</p> <p>3. בשל הפרשי הגובה בין הכביש המערבי ובין הכביש המזרחי, ניתן בחלק מהמתחם (בציוד המזרחי) לבנות מבנים חדשים בגובה 2 קומות. יש לתכנן מבנים אלו כך שהקומה התחתונה הנמצאת במפלס הכביש התחתון תהיה פתוחה לרחוב עם מדרכה רחבה המשלבת שדרת עצים לצורך הצללה נאותה להולכי הרגל. במבנים שבמפלס הכביש התחתון ניתן לשלב פונקציות מסחריות קטנות עבור קהל המבקרים.</p> <p>4. הרחבות והגגות כאחד יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית, קרי: יהיו "גגות ירוקים" או מרוצפים באבן טבעית בלבד או שילוב של ריצוף עם משטחי גינון או אריחי דשא. יש לתכנן מעבר הולכי רגל פתוח המחובר ומגשר בין מפלס הכביש העליון למפלס הכביש התחתון, מעבר זה יתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנים כסמטה פתוחה או מקורה בחלקה.</p> <p>5. כל הקירות במתחם זה (קירות מבנים חדשים, קירות פיתוח, קירות תמך וכיוצ"ב) יהיו מחופים באבן טבעית ובהתאם למצוין בנספח הבינוי והפיתוח הנופי. יש להקפיד להשתמש בסוג אבן המשתלב בנוף המקומי והתואם את סביבת הר מירון.</p> <p>6. מבנה בריכת המים יבודל מהמבנים החדשים באמצעות מרכיבי גידור, תוך שמירה על אופיו הנוכחי ובאמצעות רצועת גינון המקיפה אותו. אין לאפשר שימוש או טיפוס על גג המבנה לציבור.</p>	
<p>שביל הכניסה הציבורי (מדרחוב) :</p> <p>1. מתחם זה כולל את כל השטח שממערב למושב מירון ועד למתחם הכניסה ומתחם בריכת המים. מתחם זה משמש גם כאזור חיץ ירוק בין מושב מירון ובין אתר קבר הרשב"י וגם כנתיב הגישה הראשי של הולכי רגל אל האתר מכיוון המושב.</p> <p>2. בדופן הגובלת במושב מירון, בתוואי הכביש הקיים היום יתכונן מעבר ציבורי רחב ומרוצף להולכי רגל בלבד – "מדרחוב". בשל הפרשי הטופוגרפיה ושיפוע הכביש הקיים, במעבר ישולבו מדרגות מרוצפות ורמפות לאנשים עם מוגבלויות, בעלי צרכים מיוחדים, עגלות ילדים וכיוצ"ב.</p> <p>3. המדרחוב יהיה מרוצף באבן טבעית או באבן מלאכותית איכותית המשתלבת בנוף המקומי והתואמת את הסביבה. לאורך המדרחוב ישולבו מרכיבי תאורה וספסלים ישיבה קבועים לשימוש המבקרים. משני צידי המדרחוב תהיינה שדרות עצים רחבות על מנת ליצור הצללה מרובה להולכים בנתיב זה.</p> <p>4. אזור החייץ שבין המדרחוב לכביש הגובל במתחם בריכת המים יגונן האופן אינטנסיבי המשתלב בצמחיה ובחורש הקיים. המדרון הטבעי ישמר ואין לאפשר שום בניה באזור זה. מבנים קיימים ללא היתר הבנויים בצידי הכביש יהרסו ויפורקו, על מנת לאפשר את הפיתוח בהתאם לנספח הבינוי.</p>	מתחם 06



	<p>שטח ישיבת בני עקיבא :</p> <ol style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל את כל השטח המוקצה היום לישיבת בני עקיבא, כולל תוספת שטחים המוצעים בתכנית זו בחלקו הצפוני. בחלק הדרומי של הישיבה הפונה לכיוון מבנה הציון, כל בניה חדשה תשולב בסביבה הבנויה הסמוכה אליה, כאשר חזיתות המבנים יופנו לכיוון דרום לעבר הנוף ומבנה הציון. הבינוי יהיה משולב בפיתוח, גינון ונטיעות המהווים חלק מרצף הפיתוח הטבעי הנמצא ממערב. 	<p>מתחם 07</p>
	<p>המדרון והטרסות המערביות (מתחם לשהייה זמנית של ציבור חוגגי הילולת ל"ג בעומר) :</p> <ol style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל את השטח הנמצא מערבה למתחם מס' 4 ועד למורדות החורש הטבעי בהמשכו. אזור זה יפותח כמשטחי דשא, טראסות ורחבות מגוננות המשולבות בנטיעות כפתרון מוסדר נאות לשהייה זמנית של מבקרים בזמן חגיגות ל"ג בעומר. במתחם זה תותר שהיית מבקרים באוהלים ארעיים ו/או סככות ארעיות. קירות פיתוח וקירות הטרסות יחופו באבן לקט טבעית מקומית בלבד, על מנת לשוות למקום מראה טבעי ככל שניתן. לא תותר כל בניה קבועה במתחם זה, כולל מתקני תשתית. בכניסה למתחם מהכביש העליון יותקן שער אשר ימנע כניסת רכבים פרטיים למתחם. דרך שער זה ודרך הרכב לצרכי חירום העוברת במתחם תתאפשר כניסת רכבי חרום והצלה ורכבי אספקה ושרות לאזור מתחם הציון וסביבתו. בתחום הדרך לא תותר לינה או הקמת אוהלים, על מנת לאפשר מעבר חופשי של רכבי חרום והצלה בשעת הצורך. 	<p>מתחם 08</p>
	<p>שביל הכהנים :</p> <ol style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל את דרך הכהנים לכל אורכה, עפ"י התוואי המצוין בתשריט ובנספח הבינוי. שביל הכהנים יבוצע בהתאם לכללים ההלכתיים ויבוצע מאלמנטים של בטון מתועש, אשר יכוסו ויגוננו, משני הצדדים. באזורים בהם אין הפרש גובה בין מפלס השביל ומפלס הקרקע הטבעית, השביל יתוחם במעקה הכוונה בלבד וללא סגירת צד. סגירות הצד הקיימות הזמניות של שביל הכהנים יפורקו ויוחלפו, כך שלכל אורכו יהיה אופי המעקה אחיד. כל המעקות ומאחזי היד הנדרשים לסידורי הבטיחות יהיו ממתכת בלבד ובגובה המזער המחויב בחוק, על מנת לאפשר מקסימום נראות דרכם. אין לבנות מעקות אטומים. 	<p>מתחם 09</p>
	<p>מתחם המדרון הדרומי (רצועת השטחים הפתוחים מדרום למתחם הציון) :</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח משופע התחום על ידי כביש הגישה הדרומי. שטח זה יישמר ככל הניתן במצבו הטבעי, כולל טיפוח צמחיית החורש המקומית והעצים. אין לאפשר שהיית מבקרים והקמת אוהלים ו/או סככות בשטח זה. 	<p>מתחם 10</p>
	<p>שטח המלונאות :</p> <ol style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל את האזור המיועד לבנית אזור מלונאות ונופש משולב מוסדות ציבור ובשטחים פתוחים. כיוון שמתחם זה כולל בתוכו גם שימושים ציבוריים יש לאפשר מעבר פתוח להולכי רגל בין מתחם הציון ובין מתחם המלונאות, בהתאם לקוי הבנין המצויינים בתשריט ובתקנון התכנית. אופי הבינוי במתחם זה יהיה בבניה מדורגת, המשתלבת עם המדרון החד והטופוגרפיה הטבעית במקום. גובה המבנה יותאם לגובה מבנה הציון, כך שלא יסתיר אותו משום כיוון, בהתאם להנחיות נספח הבינוי. כמו כן, אין לתכנן את המתחם כמבנה אחד מאסיבי אלא כמערכת מבנים מחוברים, ובניהם שטחים מפותחים ומגוננים המשולבים נטיעות. בין האזור הבנוי במתחם זה ובין מושב מירון יש להשאיר רצועת חיץ למעבר חופשי לדרך הכהנים ולרכבי חירום והצלה. הכניסה והנגישות למתחם ברכבים פרטיים וציבוריים תהיה רק מהכביש הראשי התחתון. מגרשי החניה ישלבו גינון ונטיעות באופן מכסימלי, על מנת שישתלבו בנוף החורש הטבעי הסובב אותם. 	<p>מתחם 11</p>
	<p>תחום שמורת טבע הכולל את הפארק הארכיאולוגי :</p> <ol style="list-style-type: none"> כולל את בית הכנסת העתיק וכל השרידים והמבנים הארכיאולוגיים סביבו. עבודות השיקום במקום יתואמו עם רשות העתיקות ורשות הטבע והגנים (רטי"ג), במטרה לאפשר ביקור ותנועת מטיילים בצורה בטוחה, בשילוב עם שלטי הדרכה, הסבר ולימוד. 	<p>מתחם 12</p>