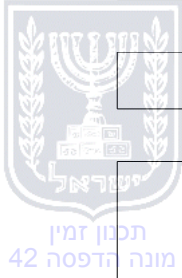


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0696021

מבואות שער יפו



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/05/2021

להפקיד את התכנית

20/12/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתחתית שער יפו מצוי מתחם של גן לאומי עם שצי"פ אשר נמצא בין ותחת כביש 60 לבין משעול קורוב (דרך הגישה לשער יפו הצמודה לחומות העיר העתיקה).

כחלק ממתחם זה מצוי גם אתר עתיקות ארכיאולוגי, כאשר השרידים שבו מספרים את סיפורה של ירושלים הקדומה בתקופות שונות לאורך ההיסטוריה. אתר העתיקות כולל: בית מרחץ, מבנה מלאכה ומסחר מהתקופה הביזנטית (מאות 6-7 לסה"נ), חומת ביצורים מהתקופה האיובית (המאה ה-13 לסה"נ) ואמת מים מהמאה ה-4 לסה"נ.

בהמשך לעבודות שימור ופיתוח קודמות שבוצעו במקום ובמסגרת התוכנית, המרחב הציבורי ואתר העתיקות שמצויים סמוך ומתחת לכביש 60 ייפתחו למגוון שימושים ציבוריים ויהיו נגישים לאנשים עם מוגבלויות. השימושים המפורטים במסמכי תוכנית זו כוללים שיפור מעברי הולכי הרגל לכיוון פארק טדי, מוזיאון מגדל דוד ושער יפו ויצירת חללים לצורך פעילות מוזיאלית והדרכה של מוזיאון מגדל דוד.

החיבור לפארק טדי ישפר את הגישה לעיר העתיקה מכיוון מערב בכך שיאפשר מעבר הולכי רגל רציף, בחלל מקורה במרביתו, ללא חציית דרכים ראשיות וייצר רצף בין שרידי המתחם הביזנטי לשרידים המוצגים בפארק כיום. החיבור למוזיאון מגדל דוד יאפשר נתיב הליכה נוסף אשר מפחית עומסים בצירים הקיימים ומייצר צירים נוספים למוזיאון.

חזיתות החללים המקורים הקיימים ממילא מתחת לכביש 60 ולגשר ממילא ייצרו שטחים סגורים בשטח של כ- 3,800 מ"ר. חללים אלו מיועדים לפעילות מוזיאלית, חינוכית, תרבותית ותפעולית. הבינוי המוצע יהפוך את העזובה שקיימת במקום, למתחם שימושי ואיכותי הפתוח לציבור עם ערך תיירותי מוגש לציבור הרחב.

גבולות התכנית נקבעו בהתאם למצב הקיים בשטח ולחיבורים אותם מבקשת התכנית לייצר: מרכז תחום התכנית הינו תחום החפירות הארכיאולוגיות הקיימות מתחת לכביש 60 וגשר ממילא. גבול מערבי - בצמוד לשטח מתחם ממילא הקיים, גבול דרומי ודרום-מערבי - בהתאם לתוואי המעבר התת קרקעי המתוכנן לגן טדי באופן שיאפשר הסדרת הגישה בפיתוח בתחום הגן, גבול מזרחי - בהתאם לתוואי המעבר התת קרקעי המתוכנן לגן טדי ולמוזיאון מגדל דוד, גבול צפון-מזרחי - מאפשר חיבור המתחם החדש לפיתוח הקיים במשעול קורוב. עיריית ירושלים הינה אחת ממגישות התכנית, וגבולות התכנית הוגדרו בהתאם לשטחים בבעלות העירייה בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מבואות שער יפו

101-0696021

מספר התכנית

9.188 דונם

1.2 שטח התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221623
	קואורדינאטה Y	631561

1.5.2 תיאור מקום
מתחם עתיקות בית המרחץ הביזנטי, סמוך לשער יפו
גבולות התכנית:
ממערב - חניון קרתא (ממילא), מצפון מזרח - טיילת חומת העיר, מצפון מערב -
רמפות הירידה לדרך יפו מכיוון טיילת חומת העיר, ממזרח - חומות מצודת מגדל
דוד, מדרום - פארק טדי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ממילא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31313	מוסדר	חלק	4-9, 12, 17	2-3, 11, 14-16

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 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 8
05/06/1986		3342	תכנית זו מחליפה את תכנית 2229/ב בתחומה	החלפה	2229/ב
28/04/1989	2774	3653	תכנית זו מחליפה את תכנית 2646/א בתחומה	החלפה	2642/א
31/03/1977	1100	2308	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עמ/ 9 ממשיכות לחול.	שינוי	עמ/ 9
06/08/1970	2640	1649	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עמ/ 6. הוראות תכנית עמ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עמ/ 6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתן יעקב קימל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן יעקב קימל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מפת קומפילציה של תב"עות	12: 06 28/04/2020	יואב קולר	11/03/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב לעניין שימור ותוואי זיקת הנאה	12: 14 30/11/2021	איתן יעקב קימל	29/11/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח פיתוח מחייב לעניין שימור ותוואי זיקת הנאה	17: 01 11/10/2021	איתן יעקב קימל	21/12/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	פיתוח סביבתי
לא	נספח שטחים	11: 49 06/12/2020	איתן יעקב קימל	06/12/2020	1	1: 250	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים	10: 31 09/12/2020	נינה אלומות עמיר	25/11/2020	19		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר חפירות שער יפו	11: 57 10/11/2020	אבי משיח	20/05/2012	60		רקע	בדיקות ארכאולוגיות

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297210		
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-5890019	02-6232564	aner@jda.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-5890019	02-6232564	aner@jda.gov.il
פרטי			מגדל דוד- המוזיאון לתולדות ירושלים	ירושלים	מלון שער יפו		02-6265333		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתן יעקב קימל		איתן יעקב	תל אביב- יפו	שלוש		035176059		etan@kimme l.co.il
אגרונום	אגרונום	נינה אלומות עמיר		אלומות עמיר בע"מ	בן שמן (מושב)	דרך התמר	69	03-9245940		
אדריכל	יועץ	אבי משיח		רשות העתיקות	ירושלים	בית"ר		02-5377027		
	יועץ תחבורה	רולי פלד	37723		ירושלים	יפתח	4	02-6734472		
מודד מוסמך	מודד	יואב קולר	910	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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**

פיתוח והנגשה למבקרים של האתר הארכיאולוגי - מתחם בית המרחץ הביזנטי. בכלל זה הקמת מרכז מבקרים ואיזורי התכנסות בחללים קיימים בסמוך ומתחת לכביש 60, כולל פיתוח והסדרת צירי גישה וכניסה לעיר העתיקה ופיתוח השטחים הפתוחים.

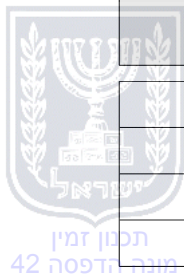
2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 42

1. שינוי מייעוד שטח ציבורי פתוח לייעוד גן לאומי
2. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע
3. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים
4. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים
5. קביעת הנחיות סביבתיות
6. קביעת שלביות פיתוח
7. קביעת הוראות שימור
8. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים
9. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח
11. קביעת קווי בניין
12. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
13. קביעת שימושים מותרים בתחום הבינוי החדש
14. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
15. קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתרי אכלוס
16. התוויית מערך דרכים להולכי רגל מתחת לדרך הקיימת
17. קביעת זיקת הנאה
18. קביעת הוראות לסטייה ניכרת

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

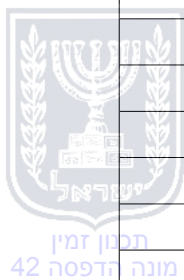
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
גן לאומי	7, 5, 1
דרך מאושרת	6, 3
דרך מוצעת	4, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	גן לאומי	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	גן לאומי	5, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	גן לאומי	5, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	גן לאומי	5, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4
גן לאומי	גן לאומי	7, 1
גן לאומי	דרך מאושרת	6, 3
גן לאומי	דרך מוצעת	4, 2
זיקת הנאה למעבר רגלי	גן לאומי	5, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	4
קו בנין עילי	גן לאומי	5, 1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	3



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך זמנית בשטח מיועד לשצ"פ	799.11	8.70
דרך מאושרת	3,152.4	34.31
שטח ציבורי פתוח	5,236.48	56.99
סה"כ	9,187.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	5,237.7	57
דרך מאושרת	3,152.4	34.31
דרך מוצעת	799.11	8.70
סה"כ	9,189.22	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן לאומי
4.1.1	שימושים
	<p>גן לאומי כהגדרתו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998.</p> <p>א. גן לאומי המכיל: אודיטוריום, כיתות הדרכה, לובי כניסה, חללי מיצגים ותצוגות, שרידים ארכיאולוגיים ומסלול סיור דרך השרידים.</p> <p>ב. שימושי תמך למרכז המבקרים: משרדים, אזורי שירות והתארגנות לעובדי האתר, חללי אחסון ממצאים ותחזוקה, חדרים טכניים.</p> <p>ג. שימושים מסחריים תומכי מרכז המבקרים (כדוגמת בית קפה/קפטריה/חנות מזכרות) בהיקף של עד 80 מ"ר לכל שטח התכנית.</p> <p>ד. חניה תפעולית המתחברת לחניון קרתא.</p> <p>ה. פיתוח שטח, הסדרת מעברים נגישים להולכי רגל.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>סגירת השטח מתחת לכביש 60 וגשר ממילא תעשה בזכוכית מבודדת אקוסטית ותרמית לטשטוש הגבול בין פנים לחוץ והחדרת אור טבעי.</p> <p>הגדר לכיוון צפון-מזרח לאורך קטע כביש 60 העובר מעל הבינוי החדש, תוחלף בקיר אקוסטי שייצור חזית המשכית לסגירת הזכוכית מתחת לכביש.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר סגירה של כלל השטחים המקורים כיום ע"י גשר ממילא והדרכים בתחום התכנית.</p> <p>2. תותר חפירת מנהרה מתחת לתחום הרחובות יצחק קריב וחטיבת ירושלים ליצירת מעבר הולכי רגל בין גן טדי לשטח נשוא תכנית זו. בתחום זה תותר הקמת שימושים מסחריים לפי סעיף 4.1.1/ג</p> <p>3. תותר חפירת מנהרה מתחת לתחום רחוב עומר בן אל ח'טאב ליצירת מעבר הולכי רגל בין שטח נשוא תכנית זו למוזיאון מגדל דוד.</p> <p>4. תותר הקמת מבואת כניסה למעלית במפלס גשר ממילא (+770.80), אשר יתחבר למפלס העתיקות (+756.00). שטח מבנה המבואה לא יעלה על 20 מ"ר. מבנה מבואת הכניסה למעלית יבוצע בבניה קלה וגובהו לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הגשר. כל זאת בכפוף לביצוע השלמת החפירה הארכיאולוגית, ובכפוף לערכי הממצאים, שימורם והיתכנות שילוב המעלית בתוכם.</p> <p>5. המעליות בתחום גשר ממילא ובתחום גן טדי יהיו לצורך נגישות לבעלי מוגבלויות בלבד. המעליות יבוצעו בתחום קו הבניין העילי כפי שמופיע בתשריט וגודלן יהיה מינימלי בהתאם לתקן. חומרי הגמר יהיו ממתכת וזכוכית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תותר הקמת חניה לכלי רכב עד 4 טון לצרכי תפעול ולרכבים לאנשים עם מוגבלויות בשטח מקסימלי של 150 מ"ר. הגישה לחניה תתוכנן דרך חניון קרתא הקיים (בהתאם לנספח תנועה).</p>

4.1	גן לאומי
	תנאי לביצוע החניה הוא הסדרת הגישה ותיאום עם בעלי חניון קרתא הסמוך.
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטח יתוכנן בהתייחסות לממצאים הארכיאולוגיים הקיימים בשטחים הפתוחים של הגן הלאומי, בתיאום עם רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות.</p> <p>2. השטח התחום בין משעול קורוב לרחוב חטיבת ירושלים יישמר כגן לאומי ויש לשמור על אחוז שטחים מגוננים גבוה ככל הניתן. כמו כן יתוכנן מערך שבילים ומדרגות לצורך חיבור מפלס העתיקות למפלס הטיילת הקיימת (משעול קורוב)</p> <p>3. רחבת הכניסה מפארק טדי תתוכנן תוך התחשבות בעיצוב הפארק הקיים</p> <p>4. תותר הצבת שולחנות וכיסאות בשטחי הפיתוח לרווחת הציבור ולשימוש בית הקפה/קפטריה, ברחבות הכניסה מכיוון גן טדי ומכיוון משעול קורוב</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בניין מתייחס לבינוי המותר בתחום המוגדר בסעיף 1.2/4.1/ב/1</p> <p>2. קו בניין עילי לבינוי המותר בתחום המוגדר בסעיף 1.2/4.1/ב/4</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>המעברים התת קרקעיים להולכי הרגל המסומנים בתשריט כשטח עם בזיקת הנאה ציבור יהיו פתוחים לציבור בשעות הפעילות של מרכז המבקרים.</p> <p>להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר. שטח זה יפותח כמעבר נגיש לציבור על ידי מגישי הבקשה להיתר למתן היתר בניה ויבוצע בהתאם להנחיות העירייה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח. זיקות ההנאה והמעבר בתחום התכנית, הינן מחייבות וכל שינוי בעניינן יחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחומי התכנית בהם קיימת דרך מאושרת לכלי רכב, ייעוד הגן הלאומי יחול על הקרקע שמתחת למפלס הכביש בלבד והדרכים עצמן יישארו ללא שינוי</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>א. גן לאומי</p> <p>ב. דרכים למעבר כל סוגי כלי הרכב והולכי הרגל</p> <p>ג. מעבר תשתיות</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</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>4.2 דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>ג. עבודות חפירה בקרבת הקונסטרוקציה הקיימת שמתחת לדרך תבוצע בכפוף להגשת דו"ח הנדסי מפורט</p> <p>ד. בתחום התכנית בו קיימת חפיפה עם הרק"ל המיועדת במקטע זה, יש לשמור על תחום פנוי של 10 מ' מעל הקרקע ו- 3 מ' מתחת לפני הקרקע לצרכי הרק"ל.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ביעוד דרך מאושרת ומוצעת המסומן בתשריט גם כגן לאומי יחולו ההוראות באופן הבא:</p> <p>א. תחום מפלס הדרך כולל רצועת התשתיות שתחתיה יוגדר בשימוש דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1956</p> <p>ב. בתחום המקורה על ידי הדרך הקיימת ורצועת התשתיות יחולו הוראות ייעוד גן לאומי בשלמותן כפי שהוגדרו בסעיף 4.1</p>	<p>ב</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. כל עבודות פיתוח בתחום רחוב יצחק קריב מחייב אישור תכנית אב לתחבורה והתאמה לתכנית הרכבת הקלה באיזור</p> <p>ב. יש לתאם פיתוח ברחוב יצחק קריב עם תכנית לביצוע שביל אפניים עתידי</p>	<p>ג</p>
<p>4.3 דרך מוצעת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>א. גן לאומי</p> <p>ב. דרכים למעבר כל סוגי כלי הרכב והולכי הרגל</p> <p>ג. מעבר תשתיות</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>ראו סעיף 4.2.2.א'</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ראו סעיף 4.2.2.ב'</p>	<p>ב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערב	מזרח	מערב	מזרח	גודל מגרש כללי
(1)			20					1600	5236.48	גן לאומי	גן לאומי	
(1)			76					1200	1700	3152.4	גן לאומי	דרך מאושרת
(1)			70					300	480	799.1	גן לאומי	דרך מוצעת

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת לתחום הדרך אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. למעט השטח עבור מעלית.
- יותר ניווד שטחים בין תאי השטח בהיקף של עד 10 אחוזים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>א. התכנית שבנדון מצויה בתחום השטח שפרטיו מפורטים להלן: 2921/187 ירושלים, העיר העתיקה, מצודה; 2822/0 "ירושלים, ימק"א--רחוב קרן היסוד" י"פ: 1091 עמ" 1462 מיום: 18/05/1964; 2877/0 "ירושלים, איזור החומה השלישית" י"פ: 1091 עמ" 1462 מיום: 18/05/1964; 2921/108 ירושלים, חומת העיר העתיקה; 2820/0 "ירושלים, ממילא" י"פ: 4318 ע"מ 4030 מיום: 13/07/1995; 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ: 1390 עמ" 2159 מיום: 31/08/1967; לא פורסם 2921/113 ירושלים, העיר העתיקה, שער יפו; 2870/0 "ירושלים משכנות שאננים וימין משה" י"פ: 1164 עמ" 1451 מיום: 08/03/1965, אשר הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978, אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו, בהתאם לכך העבודות שיבוצעו באתר העתיקות יחייבו אישור של רשות העתיקות כתנאי לביצוען.</p> <p>ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ד. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ה. היזם יבצע את כל הפעולות שיידרשו על ידי רשות העתיקות: פעולות פיקוח, השלמת החפירות הארכיאולוגיות, פעולות שימור ופיתוח וכיו"ב, הכל על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ו. במידה ובמהלך הבנייה יתגלו עתיקות, בנוסף על אלה שכבר נחשפו במהלך החפירות במקום, ושלגביהן כבר הוחלט שישולבו בתכנית המבנה, ואשר מצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יבוצעו עבודות השימור על חשבון יזם התכנית ובהתאם לתכנית שימור שתוכן.</p> <p>ז. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבון כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ח. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	שימור
	<p>א. כל בניה חדשה או תוספת בניה או הריסה בשטח זה תעשה תוך שמירה קפדנית על האופי המיוחד שלו. כל פעולה בשטח זה תעשה אך ורק עפ"י תכניות שימור ושיקום מפורטות.</p> <p>ב. יש להבטיח אופיו וצביונו של השטח על ידי שמירת הנוף ושמירת ערכים היסטוריים לאומיים, ערכים דתיים, ערכים ארכיטקטוניים, אנסמבלים ציוריים וערכי נוף, כדי שהציבור הרחב יוכל להנות מהם ללא הפרעה גם בדורות הבאים. זאת בהתאם לתכנית עמ" 6</p> <p>ג. להיתר הבניה יצורף נספח שימור שיכלול פרוט של אמצעי החיבור של אלמנטים חדשים לאלמנטים היסטוריים בתיאום עם מחלקת השימור ועם רשות העתיקות.</p> <p>ד. במעמד היתר הבניה יפורטו העבודות הנדרשות בתוואי שטח העתיקות בתיאום עם רשות העתיקות ובליוי מהנדס שימור מומחה לדבר.</p>

<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>א. כלל התשתיות בבניין יתוכננו ככל הניתן באופן נסתר. ב. החלקים הגלויים של אלמנטים כמו מערכות מיזוג אוויר, קולטי שמש וכו' יוסתרו או ישולבו במבנה באופן התואם לפרטי המבנה. כל צנרת האינסטלציה הסניטרית, חשמלית, בזק, תקשורת, ניקוז וכו' יוטמנו בקירות המבנים ולא ייראו מבחוץ ככל האפשר. ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה טיפול בתשתיות עירוניות קיימות. יש לתכנן פתרון המאפשר העתקה ו/או גישה ככל שיידרש לתשתיות העירוניות העוברות בתוואי כביש 60 ושטח המבנה החדש בתיאום ואישור מחלקת תשתיות</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם הרשות הארצית לכבאות והצלה ובהתאם לחוק הרשות הארצית לכבאות והצלה. ב. על הספיקות והלחצים לעמוד בתקן הנדרש.</p>	
<p align="center">מיגון אקוסטי</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א. תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה. ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים הקבועים בחוק.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור להוצאת חומרי החפירה והמילוי לאתר מוסמך עפ"י החוק.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	

איכות הסביבה	6.7
<p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>כלי האצירה לרבות פסולת למיחזור, יוצבו בתוך שטח החנייה התפעולית תוך גידור והסתרה מתאימים. התוכניות תוגשנה לאישור היחידה הסביבתית ואגף התברואה כתנאי להיתר.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>א. תאום עם רט"ג ורשות העתיקות ובכפוף לתנאיה.</p> <p>ב. הכנת תכנית שימור ותחזוקה לממצאים הארכיאולוגיים הנמצאים בתחום ההתערבות של התכנית, כולל החומה האויבית.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר וואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו דרך וואו שמות תאורה וואו קווי תאורה וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בכל תחומי המקרקעין ובסמוך 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 למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. רישום כחוק של זיקת ההנאה בתחומי התכנית.</p> <p>ה. תאום התכנון עם מחלקת תברואה.</p> <p>ו. תאום וקבלת אישור מכל מחלקות אגף שפ"ע (אחזקה, גננות, בטיחות ומאור)</p> <p>ז. הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע כפי שייקבע בסמוך לבקשה להיתר הבניה</p> <p>ח. רישום תצ"ר בשטח התכנית</p> <p>ט. תיאום גודל המעלית, מיקומה בתחום קווי הבניין וחומרי הגמר עם אדריכל העיר</p> <p>י. תיאום נקודת החיבור לגן טדי עם קרן ירושלים</p> <p>יא. לא יינתן היתר בניה לשלב 3 בתכנית ללא קבלת אישור מצוות תכנית אב לתחבורה. אישור זה יינתן לאחר תיאום מלא של אופן הביצוע ותוואי המעבר התת קרקעי מתחת לרחוב יצחק קריב.</p> <p>יב. תיאום הכניסה לחנייה התפעולית והחיבור לחניון קרתא</p>	



הפקעות ו/או רישום	6.9
<p>א. הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה עפ"י חוק.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלה על תשלום היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.	

<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>ב. התכנון בגן הלאומי יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.</p> <p>ג. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור גן לאומי בעת הליך להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים ובו "עצים לשימור", "עצים להעתקה" ו"עצים לכריתה".</p> <p>1. "עצים לשימור" - יש לשלבם בתכנון בהיתרי הבנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום.</p> <p>2. "עצים להעתקה" יש לקבל רישיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי ההעתקה.</p> <p>3. "עצים לכריתה" יש לקבל רישיון כריתה מפקיד היערות, טרם תחילת עבודות הפיתוח, בו יקבעו תנאי הכריתה.</p> <p>4. במקרה בו נדרש בבקשה להיתר בניה שינוי מ"עץ לשימור" בנספח העצים להעתקה או כריתה, יש לקבל את אישורו של פקיד היערות לשינוי.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>המפורט בסעיפים הבאים מהווה סטיה ניכרת מתכנית:</p> <p>א. תכנון שימושים מסחריים תומכי מרכז המבקרים (כדוגמת בית קפה/קפטריה/חנות מזכרות) בהיקף של מעל 80 מ"ר לכל שטח התכנית.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. הוראות השימור עפ"י סעיף 4.2.2 הנם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. תוואי זיקת ההנאה בכפוף לסעיף 6.13 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב סטיה ניכרת</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א. תוואי זיקת ההנאה במעבר התת קרקעי המוצע מתחת לרחוב יצחק קריב, יוכל להשתנות בהתאם לממצאים בשטח ובלבד שרוחבו לא ירד מ-5 מטרים.</p> <p>ב. תכנון המעבר התת קרקעי מתחת לרחוב יצחק קריב ברוחב היורד מ-5 מטרים יהווה סטיה ניכרת לתכנית</p>	
<p align="center">עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. כל פיתוח באזור רחוב יצחק קריב מחייב אישור תכנית אב לתחבורה והתאמה לתכניות הרכבת הקלה שבאזור</p>	
<p align="center">הוראות בינוי</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>בניה בשלבים:</p> <p>א. יתאפשר מימוש זכויות הבניה בשלבים כך שיבנו אגפים שלמים בהתאם לסימונם בנספח הבינוי. שלבי הביצוע יקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. כל שלב בבניה יכלול בינוי מהמסד עד גג השלב הנבנה. הבינוי יכלול מבנים מושלמים בכל מפלסיהם, כולל חזיתות, גגות, ואלמנטי בינוי בפיתוח.</p> <p>ג. שלביות הביצוע אינה מחייבת וניתן לחילופין לממש את כלל זכויות הבניה בהינף אחד.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בניה בשלבים בהתאם להוראות בסעיף 6.15 בתכנית זו.	שלביות הביצוע אינה מחייבת וניתן לבצע את כלל התכנית בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 20 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42