

13371

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13371

**שם תוכנית: מעליות ומעבר תת-קרקעי
בין הרובע היהודי למתחם רחבת הכותל המערבי**

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הפרשי הגבהים בין רחוב משגב לדך ברובע היהודי למתחם רחבת הכותל הינו כ-22 מטרים. המעבר בניהם מתבצע כיום, באמצעות כ-130 מדרגות, המכוננות "מעלות רבי יהודה הלוי". התכנית שיוזמת "החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ" מבקשת ליצור פיר מעליות אנכי, מרחוב משגב לדך, בגובה - 754.85 ~ עד מפלס מתחם רחבת הכותל המערבי בגובה - 732.70 ~ ומעבר תת-קרקעי אופקי בתחום "מעלות רבי יהודה הלוי" עד מתחם רחבת הכותל. כל זאת, בראש ובראשונה, לאפשר נגישות לאוכלוסיות מוגבלות, לרווחת התושבים, התיירים והציבור הרב הבא לפקוד את המקום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מעליות ומעבר תת-קרקעי בין הרובע היהודי למתחם רחבת הכותל המערבי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13371

מספר התוכנית

1443.97 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

2011 אוגוסט תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1: נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222180 קואורדינטה X
631420 קואורדינטה Y

ירושלים, הרובע היהודי, בין רחוב משגב לדך ממערב, ולאורך "מעלות רבי יהודה הלוי, לכיכר הכניסה למתחם רחבת הכותל המערבי.

1.5.2: תיאור מקום

1.5.3: השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4: כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
הרובע היהודי משגב לדך ל.ר.

1.5.5: גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30739	• רשום	• חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6: גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7: מגהשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8: מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
עמ/9 —	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ע/מ9 ממשיכות לחול	2308	31/3/1977
2185 —	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2185 ממשיכות לחול.	2473	22-10-1978
3301 —	* שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3301 ממשיכות לחול.	3248	15-09-1985
3253 —	* שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3253 ממשיכות לחול.	3278	5-12-1985

1.7. מסמלי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' דוד שרקי	אוגוסט 2011	1	~	1:100	מנחה, למעט גובה מקסימלי של "תחתית-יציאה" ברח' משגב לדרך שהינה מחייב ולמעט גובה מפלס בניון עליון קיים שהינה מחייב.	נספח בינוי (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	אדרי' דוד שרקי	אוגוסט 2011		14	~	מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' דוד שרקי	אוגוסט 2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמלים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.1 בעלים *
rova-lish@012.nct.il	6265920		6265900	"בית רוטשילד" ככר בתי מחסה 1 הרובע היחודי - ירושלים	מס' תאגיד	החברה לשיווק ולפיתוח הרובע היחודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ		נסים ארוז	מנכ"ל	
								גלעד בר-אדון	יו"ר	

1.8.2 יזם במפעל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.2 בעלים *
rova-lish@012.nct.il	6265920		6265900	"בית רוטשילד" ככר בתי מחסה 1 הרובע היחודי - ירושלים	מס' תאגיד	החברה לשיווק ולפיתוח הרובע היחודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ		נסים ארוז	מנכ"ל	
								גלעד בר-אדון	יו"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3 בעלים *
rova-lish@012.nct.il	6265920		6265900	"בית רוטשילד" ככר בתי מחסה 1 הרובע היחודי - ירושלים	מס' תאגיד	החברה לשיווק ולפיתוח הרובע היחודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ		נסים ארוז	מנכ"ל	
								גלעד בר-אדון	יו"ר	

1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4 עורך ראשי * מודד *
cherki@jhw.co.il	02-6273772		02-6282911	רח' חב"ד 41, ירושלים	מס' תאגיד	רשיון	32314	דוד שרקי	אדריכל	
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596		02-6522294	רח' כנפי נשרים 68, ירושלים	מס' תאגיד	מספר זהות	2408938	ראובן אלסטר	מודד מוסמך	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

קביעת בינוי למעבר תת-קרקעי, מרכז מבקרים, שירותים ציבוריים, מסחר, מתסן, מרכז אנרגיה, חדר מכוונות, פיר אוורור ופיר מעליות בסמוך לרחבת הכותל המערבי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לשביל.
- ב. קביעת בינוי מנחה לחפירת פיר אוורור ופיר מעליות, מרכז מבקרים, שירותים ציבוריים, מסחר, מתסן, מרכז אנרגיה, חדר מכוונות ומעבר תת-קרקעית לשם יצירת חיבור בין רחוב משגב לדך ומפלס רחבת הכותל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי מנחה לקירווי פיר המעלית בהתאם לנספח.
- ד. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת המעלית והשטחים התת-קרקעיים.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין גדר/קירות להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- ט. קביעת שטחי הבנייה לסך של 846 מ"ר מתוכם 574 מ"ר שטחי שירות ו 272 מ"ר שטחים עיקריים ו 50 מ"ר שטחים למסחר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1443.97

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			272	—		מרכז מבקרים
			50	—		מסחר

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בנייה – גובר האמור בטבלה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
1	הריסה		
1,3	עץ לשימור	2	שביל
1	עץ להעתקה	3	שטח פרטי פתוח
1,2,3,4	מנהרה/מעבר תת-קרקעי	4	דרך מאושרת

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

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.1
שימושים	4.1.1
מעבר עילי ומעבר תת-קרקעי להולכי רגל.	א.
הצבת מעליות.	ב.
חדר מכוונות למעליות ולמערכת האוורור.	ג.
פיר אוורור למעבר התת-קרקעי.	ד.
שירותים ציבוריים תת-קרקעיים.	ה.
מחסן תת-קרקעי.	ו.
מרכז אנרגיה תת-קרקעי.	ז.
מרכז מבקרים.	ח.
מסחר	ט.
כל השימושים שנקבעו בתכנית 2185 לשצ"פ ממשיכם להתקיים.	י.
הוראות	4.1.2
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שצ"פ וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים, עמ' 9/2185 ותכנית מס' 13371 זו, לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.	א.
תנאים להיתר בניה:	ב.
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.	
ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.	
ג. 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 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 וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.	
ד. הצגת דו"ח אקוסטי ורעידות לבדיקה ולאישור המח' לאיכות הסביבה, להוכחת עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) מהמערכות האלקטרו-מכאניות, רעש ורעידות מעבודות החציבה, החפירה והבנייה.	
ה. הצגת התכנית המפורטת של המערכות לאספקת אויר הצח למנהרה, לרבות מיקום כניסת האויר הצח תהיה מכיוון רחבת הכותל. יש לפרט כמויות החלפת האויר	

	<p>באמצעי הבקרה, גיבוי וכד', לאישור ולבדיקת המחי' לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין מטרדים ומפגעים סביבתיים עקב עבודות החפירה לרבות: רעש, רעידות, אבק, עודפי עפר ופסולת הבניה והטיפול בהם לפי העניין.</p> <p>ז. הצגת פתרון לשטח התארגנות הקבלן ומערומי ביניים של עודפי העפר.</p>
ג.	<p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p> <p>הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ד.	<p>תותר חפירת פיר מעלית ומנהרה תת-קרקעית, לשם יצירת חיבור להולכי רגל, בין מפלס רחוב משגב לדך למפלס רחבת הכותל.</p> <p>יותר קירוי פיר המעלית בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1), בתחום קווי הבניין ובהתאם לקיים בשטח</p>
ה.	<p>יודגש בזאת כי כל הבינוי המוצע בתכנית הינו תת קרקעי למעט תחנת יציאה ברח' משגב לדך וגובה מפלס בינוי עליון קיים, כמו כן יודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים :</p>
ו.	<p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים נקודה בצבע אדום לבנייה תת-קרקעית.</p>
ז.	<p>גדר/קיר להריסה</p> <p>הקירות המסומנים בצבע צהוב בתשרית ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) מיועדים להריסה ויהרסו בהתאם לנדרש.</p>
ח.	<p>עצים לשימור</p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
ט.	<p>עצים להעתקה</p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה.</p> <p>העתקתם תבוצע בתאום אנף שפ"ע.</p>

4.2	שם ייעוד:
	שביל
4.2.1	שימושים
א.	מעבר תת-קרקעי להולכי רגל.
ב.	כל השימושים שנקבעו בתכנית 3301 מעבר ציבורי להולכי רגל ממשיכם להתקיים.
4.2.2	הוראות
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר תחום בקו ירוק כהה, הוא שפ"פ וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים, עמ/9, 3301 ותכנית מס' 13371 ז, לגבי שביל.
ב.	תותר חפירת מנהרה תת-קרקעית, לשם יצירת חיבור להולכי רגל, בין מפלס רחוב משגב לדך למפלס רחבת הכותל.
ג.	קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט שני קווים נקודה בצבע אדום לבנייה תת-קרקעית.

4.3	שם ייעוד:
	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	מעבר תת-קרקעי להולכי רגל.
ב.	חדר מכונות תת-קרקעי למעליות ולמערכת האוורור.
ג.	כל השימושים שנקבעו בתכנית 3301 לשפ"פ ממשיכם להתקיים.
4.3.2	הוראות
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר תחום בקו ירוק כהה, הוא שפ"פ וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים, עמ/9, 3301 ותכנית מס' 13371 ז, לגבי שטח פרטי פתוח.
ב.	תותר חפירת מנהרה תת-קרקעית, לשם יצירת חיבור להולכי רגל, בין מפלס רחוב משגב לדך למפלס רחבת הכותל.

6. הוראות נוספות

6.1. השות העתיקות:
<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח להנחיות מיוחדות 2921/0 י"רושלים, העיר העתיקה" י"פ : 1390 עמ' 2159 מיום: 31/08/1967 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. 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>3. כבר כעת ידוע כי קודם לביצוע העבודות וכחלק מהתנאים להיתר הבנייה תדרוש הרשות ביצוע של חפירות הצלה וכן פעולות מקדימות אחרות כגון: פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/הצלה מדגמית. שאותן יבצע היזם במימונוכפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק עתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות 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 התכניות החדשות זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2. פיתוח:
<p>כל שטחי הפיתוח יהיו מטופלים באבן בפרטי אבן מלאים. מדרגות פיתוח תהיינה בנויות באבן אחת ויאסר השימוש באבן שלח (מדרך המדרגה) נפרדת מרום המדרגה. פאות אבן גלויז (בפירות של קירות, אבני קופינג וכו') יהיו במידות מיזעריות של 15 ס"מ.</p>
6.3. פסולת בנין:
<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>
6.4. מנהרה/מעבר תת-קרקעי:
<p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב בצבע אפור הוא שטח למנהרה/מעבר תת-קרקעי ויותר בו השימושים המופיעים לעיל, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר תת-קרקעי להולכי רגל ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, כחלק בילתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.</p>
6.5. חפירה:
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
6.6. היטל השבחה:
<p>לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית שלביות שתבטיח נגישות ומעברים בטוחים להולכי רגל בזמן העבודות. תכנית זו טעונה אישור מהנדס העיר.

7.2. מימוש התוכנית

מימוש התכנית : 10 שנים מאישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
10.8.2011	החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ	החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ			מגיש התוכנית
10.8.2011	החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ	החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ			יזם כפועל (אם הלבנטי)
10.8.2011	החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ	החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ			בעל עניין בקרקע
		JERUSALEM BUILDING WORKSHOP			
10.8.2011			13556956	אדי דוד שרקי	עורך התכנית
		DAVID CHERKI ARCHITECT דוד שרקי אדריכל			

נוצר בירושלים, 10.8.2011
 דוד שרקי אדריכל
 Tel:02-6282911 Fax:02-6273773 Email:cherka@jpw.co.il