

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית
תוכנית מס' 13371 א
שם תוכנית: קביעת שטחים למעליות ומעברים תת קרקעיים בין הרובע היהודי למפלסי רחבת הכותל המערבי

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____ _____ לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p style="text-align: right;"> _____ תאריך: _____ נ"ר הוועדה המחוזית </p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית 13371 נקבע בינוי למעברים תת-קרקעיים, מרכז מבקרים, שירותים ציבוריים, מחסנים, מרכז אנרגיה, חדרי מכונות, פירי אוורור, פיר מעליות, שטחי שירות ושטחים טכניים בסמוך לרחבת הכותל המערבי.
תכנית זו באה על מנת לתקן ולאפשר תוספת שטחים ללא שינוי מנספח הבינוי שאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קביעת שטחים למעליות ומעברים תת קרקעיים בין הרובע היהודי למפלסי רחבת הכותל המערבי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

13371א

מספר התוכנית

1443.97 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה מאי 2013

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

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

קואורדינטה X 222180
קואורדינטה Y 631420

1.5.2 ת יאור מקום
ירושלים, הרובע היהודי, בין רחוב משגב לדך ממערב, ולאורך ימעלות רבי יהודה הלוי, לכיכר הכניסה למתחם רחבת הכותל המערבי.

1.5.3 רשויות 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 מגרשים/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 עמ/9 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
13371	* שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 13371 ממשיכות לחול.	6374	09-02-2012

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדרי' דוד שרקי	מאי 2013		14	~	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי' דוד שרקי	מאי 2013	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי' דוד שרקי	מאי 2013	1	~	1: 100	מנחה, למעט גובה מקסימלי של "תחנת-יציאה" ברח' משגב לדך.	נספח בינוי (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

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

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר		
cherki@jbw.co.il	02-6273772		02-6282911	רח' תבי"ד 41, ירושלים			32314	13556956	דוד שרקי	אדריכל	* עורך ראשי
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596		02-6522294	רח' כנפי נשרים 68, ירושלים			502	2408938	ראובן אלסטר	מודד מוסמך	* מודד

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
תת-קרקעי	נמצא מתחת למפלס רח' משגב לדרך ו "מעלות ר' יהודה הלוי"

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 הוראות יה**2.1 מטרת התוכנית**

א. תוספת שטחי בנייה למעבר תת קרקעי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת שטחי הבנייה לסך של 2493 מ"ר מהם 369 מ"ר שטחי שירות ו- 2124 מ"ר שטחים עיקריים.
- ב. קביעת הוראות לטיפול בעצים להעתקה וקביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- ג. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- ד. קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות להריסה.
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת המעלית והשטחים התת קרקעיים.

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				
	2124		+ 1802	272	מ"ר	מרכז מבקרים
				50	מ"ר	מסחר

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

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

4.1	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
א.	מעבר עילי ומעבר תת-קרקעי להולכי רגל.
ב.	הצבת מעליות.
ג.	חדר מכוונות למעליות ולמערכת האוורור.
ד.	פיר אוורור למעבר התת-קרקעי.
ה.	שירותים ציבוריים תת-קרקעיים.
ו.	מחסן תת-קרקעי.
ז.	חדר טרנספורמציה תת-קרקעי למתחם רחבת הכותל.
ח.	מרכז מבקרים.
ט.	מסחר
י.	כל השימושים שנקבעו בתכנית 2185 לשצ"פ ממשיכם להתקיים.
4.1.2	הוראות
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שצ"פ וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים 62, עמ' 9, 2185 ו-13371, לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.
ב.	תנאים להיתר בניה: 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 סלולוריים), 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. תנאי למן היתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים בדבר מיקומם המדויק של פתחי האוורור, וזאת תוך בחינת האפשרות למקם את

4.3	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	מעבר תת-קרקעי להולכי רגל.
ב.	חדר מכוונות 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 זו, לגבי שטח פרטי פתוח.
ב.	תותר חפירת מנהרה תת-קרקעית, לשם יצירת חיבור להולכי רגל, בין מפלס רחוב משגב לדרך למפלס רחבת הכותל.
4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
ד.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
ה.	כל השימושים שנקבעו בתכנית 3253 ותכנית 2185 לדרך ממשיכם להתקיים.
4.1.2	הוראות
ג.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול, הוא דרך וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים, עמ' 9, 3253, 2185.
ד.	תכנית פיתוח היציאה מהמעבר התת-קרקעי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו והכל כתנאי להיתר בניה בשטח התוכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			* מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידו - ימני	צידו - שמאלי			
			שירות	עיקרי											שירות	עיקרי	
מעבר ציבורי לחולכי רגל	2	63.34															
שטח ציבורי פתוח	1	1158.39	369	2124		172.65	2493			0.00 *							
שטח פרטי פתוח	3	132.15															

* למעט גובה ביתן המעליות ברחוב משגב לדך אשר לא יעלה על 4.5 מ' מעל הגובה הסופי של הרחוב

6. הוראות נוספות

6.1 רשות העתיקות:
תנאים כללים
<p>1. התכנית שבנדון נמצאת בתחום האתרים המכרזים כדן: ירושלים העיר העתיקה.</p> <p>2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"י-1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.</p> <p>3. כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"י-1978 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות/נפיקוח; השלמת החפירות הארכיאולוגיות; פעולות שימור ופיתוח וכיו"ב, יבצען הזים על-פי תנאי רשות העתיקות. פעולות אלה יעשו במימון מלא של יזם התכנית.</p> <p>5. ביצוע המלא של פעולות אלה, ובשטח התכנית כולה, יהווה תנאי הכרחי למתן היתר בניה.</p> <p>6. במידה, ובמהלך הבניה יתגלו עתיקות, בנוסף על אלה שכבר נחשפו במהלך החפירות במקום, ואשר מצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"י-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי הזים כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ובהתאם לתכניות שימור שיוכנו על ידי רשות העתיקות.</p> <p>7. עם השלמת החפירות באתר תוכן תכנית שימור מפורטת לאתר. לאורה של תכנית השימור הזו תוכן תכנית הבניה המפורטת לבנין כולל מערכת היסודות שלו ומערך התשתיות הקשורות בבנין.</p> <p>8. תכנית השימור המפורטת תהווה תנאי למתן היתר בניה במקום.</p> <p>9. 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>10. כל פעולות השימור הנדרשות והפעולות להצגת העתיקות, הן בשלבי התכנון והן בשלבי השימור והפיתוח עם תום החפירות, ימומנו על ידי יזם התכנית.</p> <p>11. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר השלמת החפירות הארכיאולוגיות, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p> <p>12. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובנוסף יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. התכנית לא ניתנת למימוש ולא יוענקו מכוחה זכויות בניה עד להשלמת החפירות הארכיאולוגיות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה, בנוסף לכך שהחפירה הארכיאולוגית הושלמה, יהו תנאי רשות העתיקות כמפורט לעיל ולהלן.</p> <p>ג. תנאי רשות העתיקות יקבעו על פי שיקול דעתה.</p> <p>ד. רשות העתיקות תקבע בתנאיה את היקף השימור שיש לבצע בשטח התכנית והזים יבצע את השימור על חשבונם.</p> <p>ה. לצורך זה תכין רשות העתיקות במהלך החפירות ותוך כ-100 יום מהשלמת החפירות תכנית שימור מפורטת שעל הזים לבצע ולממן, וזאת כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ו. 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 בניה.</p>
6.2 פיתוח:
<p>כל שטחי הפיתוח יהיו מטופלים באבן בפרטי אבן מלאים. מדרגות פיתוח תהיינה בנויות באבן אחת ויאסר השימוש באבן שלח (מדרג המדרגה) נפרדת מרום המדרגה. פאות אבן גלויות (בפינות של קירות, אבני קופינג וכו') יהיו במידות מיזעריות של 15 ס"מ.</p>
6.3 מסולת בנין:
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (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 בניה 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 הבניה 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:

לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות.

7. ביצוע התוכנית

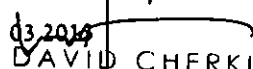
7.1 שלבי ביצוע

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	
	החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ	החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ			מגיש התוכנית
	החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ	החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ			יזם במועל (אם רלבנטי)
	החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ	החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ			בעלי עניין בקרקע
03/2014			13556956	אד' דוד שרקי	עורך התכנית

DAVID CHERKEL ARCHITECT
 דוד שרקי אדריכל
 עזרח ישראל 9, ירושלים, 24545. טל: 02-2229111. פקס: 02-5273773. Email: cherk@cpk.co.il