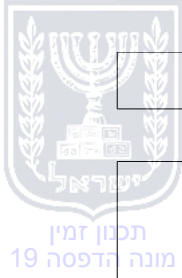


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0470484

מרכז שרותי דת ומידע בהר הזיתים, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
14/05/2019

לאשר את התוכנית
04/08/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בתחום בית הקברות הר הזיתים. בשטח התכנית חלה תכנית עמ/9 ומציעה הקמת בנין אשר ישמש את מבקרי בית הקברות. בית הקברות בהר הזיתים הינו בית הקברות העתיק בעולם.

קבורים בו כ-70 אלף נפטרים על פני אלפי שנים, בין הקבורים בו ישנם רבים מגדולי האומה : ראש הממשלה לשעבר מנחם בגין, אורח חיים הקדוש, הסופר ש"י עגנון, פעילת הציבור והמחנכת הנרייטה סולד, רבה של ארץ ישראל הרב אברהם יצחק הכהן קוק, מחיה השפה העברית אליעזר בן יהודה ורעייתו, בנם איתמר בן אביי ועוד רבים.

קהלים רבים מגיעים להר הזיתים בכדי ללמוד ולספוג על המורשת והרקע של המקום אשר מוזכר בכתובים ומפורט בכתבי הקודש.

ניתן לפלח את שתי הקבוצות של אלו הפוקדים את בית הקברות:

א. משפחות נפטרים המגיעות ללוויות או אזכרות.

ב. מבקרים ותיירים המגיעים ללמוד על המקום, לספוג ולחוש את המורשת התרבותית וההיסטורית הגלומה במקום כבית הקברות וכהר קדוש.

בעצם הקמת הבניין יינתן מענה לשתי קבוצות אלה.

למשפחות הנפטרים - יהיה בבניין מתחם המיועד למשפחות לפני או אחרי הלוויה/ האזכרה, מעלית מיוחדת שתסייע להובלת הנפטר/ת כולל המלווים של המיטה, מדרגות נוחות המיועדות לצרכי הגעה לבית הקברות.

למבקרים ותיירים יהיה בבניין מרחב לקבלת אינפורמציה על בית הקברות, איתור קברים וקרובי משפחה, מפות, וכל חומר הסברתי שיידרש על הר הזיתים.

נוסף לכך יהיה בבניין חדר התכנסות לכ-90 איש אשר יאפשר לקבוצות להגיע באופן מרוכז ולשמוע הסבר ממדריכי המבקרים שיפקדו את המקום.

גג המבנה יהיה פתוח לציבור ותהיה בו אפשרות לתצפית לכיוון העיר העתיקה והר הבית.

כלל המבנה יהיה מונגש למוגבלי תנועה משתי הקבוצות העיקריות של מי שאמור להשתמש במתחם.

התכנית מוגשת על ידי הרשות לפיתוח ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז שרותי דת ומידע בהר הזיתים, ירושלים
		מספר התכנית	101-0470484
1.2	שטח התכנית		1.334 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		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

קואורדינאטה X 222877

קואורדינאטה Y 631361

1.5.2 תיאור מקום

בית הקברות הר הזיתים, בצמוד לדרך יריחו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך יריחו		

שכונה הר הזיתים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29991	לא מוסדר	חלק	10	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/03/1977	1100	2308	תכנית זו משנה את תכנית מס' עמ/9 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' עמ/9 ממשיכות לחול.	שינוי	עמ/9



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה רחמימוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה רחמימוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה מקסימלי של המבנה	11: 17 15/11/2018	אריה רחמימוב	15/11/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		16: 58 02/09/2018	ראובן אלסטר	29/08/2018	1	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	(1)		02-6295398	02-6232564	aner@jda.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(2)		02-6297777	02-6296453	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 2, ירושלים.

(2) כתובת: כיכר ספרא 1, ירושלים.

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	(1)		02-6295398	02-6232564	aner@jda.gov.il

(1) כתובת: כיכר ספרא 2, ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	אריה רחמימוב	7785	רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	ש מי נפתוח	א 34	02-5378077	02-5378099	office@rahaimimoff.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה GPS ומדידות	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הקמת מרכז שרותי דת ומידע בהר הזיתים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים המותרים בשטח למרכז מידע ושרותי דת, נקודת משטרה ודרך.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
2. קביעת גובה הבנין.
3. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: גישה לבנין, מיס, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת וכו'.
4. קביעת הוראות בניה ומגבלות בניה בשטח התכנית
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית
6. קביעת שלבי ביצוע.
7. קביעת הוראות להפקעת שטח.
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

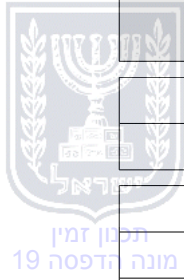
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	בית קברות	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	בית קברות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	1,334.42	100
סה"כ	1,334.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	שימושים
	מרכז מידע ושרותי דת בעלי זיקה לבית העלמין בלבד, נקודת משטרה, דרך. השימושים המוצעים יהיו לצורך פעילות בית הקברות בלבד.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח לבית קברות וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' עמ'9/9, סעיף 8.21, לגבי שטח לבית קברות לשימור. 2. שטחי הבניה המרביים, מספר הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי למבנה המתוכנן יהיו כמפורט בנספח מס' 1 וכמפורט בסעיף 5 להלן. 3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה. פרטי האבן יהיו מסורתיים ותואמים את אופי האזור. 4. מפלס ה- 0.00 יקבע בהתאם למפלס הרחוב תוך הנגשה מקסימלית לבעלי מוגבלויות. 5. בעת התכנון המפורט והגשת בקשה להיתר בניה יש להקפיד הקפדה יתרה על מצוינות אדריכלית, ועל בנייה התואמת את האופי השימורי של בית הקברות.
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' השימור העירונית, וקבלת אישורה לני"ל. 2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות, וקבלת אישורה לני"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום הבינוי והפיתוח מול אדריכל העיר. 4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקביעת 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 הני"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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 7. תנאי להיתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה) כחוק. 8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם הרשות לכבאות והצלה, לצורך קביעת סידורי כבאות. 9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים. 10. תנאי למתן היתר יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר והתייחסותו למצוינות אדריכלית ולהיבטים של התאמת הבינוי לאופי השימורי הקיים.
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגובה האבסולוטי של מפלס גג המבנה, כפי שמצוין בנספח הבינוי, הינו גובה מקסימלי מחייב. הגבהת המבנה מעבר לגובה המצוין בנספח הבינוי תחשב סטיה ניכרת מתכנית. 2. ההוראה בדבר התאמת מפלס ה-0.00 למפלס הרחוב, כפי שנקבע בסעיף 4.1.2 א', הינה הוראה

4.1	בית קברות
	<p>מחייבת. סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. ההוראה בדבר מצוינות אדריכלית, כפי שנקבע בסעיף 4.1.2. א'5. וההוראה בדבר אישור אדריכל העיר והתייחסותו למצוינות אדריכלית ולהיבטים של התאמת הבינוי לאופי השימור הקיים, כפי שנקבע בסעיף 4.1.2 ב'11, הינם הוראות מחייבות.</p> <p>סטיה מהוראות אלה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. שטח גג המבנה והמדרגות המוצעות מהרחוב למפלס הגג, יהיו פתוחים למעבר רגלי חופשי לטובת הציבור בכל שעות היממה על מנת לשמור על גישה רציפה מהרחוב אל חלקות בית העלמין.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כמעבר רגלי חופשי לטובת הציבור, ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>3. השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה יפותח כחניה או כמעבר כלי רכב לטובת הציבור ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>4. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית.</p> <p>5. השטחים המסומנים עם זיקת הנאה להולכי רגל/ לרכב יפותחו בהתאם להנחיות עיריית ירושלים, פיתוחים יעשה בד-בבד עם הקמת המבנה.</p>
ו	<p>עתיקות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 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>2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2948/0 "ירושלים, הר הזיתים" י"פ: 4318 עמ' 4033 מיום 13/07/1995; 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ: 1930 עמ' 2159 מיום: 31/08/1967; הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען מגיש הבקשה להיתר במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. 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>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2)							
(3)	0	0	0	2					1650 (1)	1334.4	1	בית קברות

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים אלה כוללים את כל שטחי הבניה המותרים בשטח התכנית. תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו..

(2) הגובה המקסימלי של מפלס הגג יהא בהתאם למצוין בנספח הבינוי, מעבר לכך תותר הגבהת מבנה המדרגות, מעקה בנוי, מעלית ספסלי אבן ואמצעי הצללה בהתאם לגובה המצוין בנספח הבינוי..

(3) בהתאם למופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטח המיועד לבית קברות,, יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. מכוח תכנית זו תופקע חלקה 10 בגוש 29991 לצורך הקמת מרכז שרותי דת ומידע.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

