

הוראות התכנית

תכנית מס' תתל/ 86

רכבל לעיר העתיקה בירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית לתשתית לאומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הרכבל נועד לתת מענה לבעיית הנגישות הקיימת באגן הדרומי/מזרחי של העיר העתיקה, מהווה חלק ממערך התחבורה של העיר ירושלים, מנגיש אתרים בעלי חשיבות לאומית, עולמית, תיירותית לכל הדתות ונועד לחבר את השכונות באגן הדרומי לעיר העתיקה בכללן: ואדי חילוה, סילוואן, עיר דוד ושכונות העיר העתיקה: הרובע היהודי, הארמני והר ציון.

הרכבל בעל קיבולת של כ-3,000 נוסעים בשעת שיא לכיוון ומקושר למערך הסעת ההמונים המתוכנן בירושלים.

טכנולוגיית הרכבל מאפשרת מתן פתרון תחבורתי באזור עם אילוצים טופוגרפיים קשים, בעלי עס קיבולת מוגבלת של תשתית כבישים, בסמיכות לאתרים היסטוריים ארכיאולוגיים ומבני דת. אמצעי תחבורה במפלס עילי אינו צורך קרקע בהשוואה לאמצעים אחרים ואינו מצריך פריצה או הרחבת דרכים.

אורך התוואי כ-1.4 ק"מ ברוחב רצועה של 30 מ' וכולל 15 עמודים (לא כולל עמודי תחנות).

מערכת הרכבל עוברת בחלקה רק במסדרון הרום (רצועת המתע"נ) מעל הקרקע על פי המסומן בנספח הבינוי מקטעים. השטח בגבולות רצועה זו יופקע מכוח תכנית זו, לצרכי הפרויקט בהתאם לדין כמפורט בתכנית זו ללא שינוי היעודים מכת תכניות מאושרות. הוצאת היתרים מתוקף תכניות אלה תהיה באישור מתכנת. הועדה לאחר התייעצות עם יזם תוכנית זו.

במימד האופקי - רוחב מסדרון הרכבל הוא כ-30 מ' בהתאם למופיע בתשריט התכנית..

במימד האנכי -

הקו התחתי התוחם את מסדרון הרכבל בחלל הרום יהיה יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי והפיתוח למקטעים.

הקו העליון התוחם את מסדרון הדרך בחלל הרום יהיה בהתאם לגבהים המסומנים בנספח הבינוי לפי מקטעים כדלהלן:

מקטע בין תחנות B-A - יישמר הקו העליון בגובה אבסולוטי של 780.00 +
מקטע בין תחנות B-C - יישמר הקו העליון בגובה אבסולוטי של 780.00 + (780+ גובה זה נקבע ביחס לגובה החומה בפינה הדרום מערבית).

מקטע בין תחנות C-D במדידה ניצבת לחומה במרחק שווה או יותר מ-100 מ' - יישמר הקו העליון כגובה החומה.

מקטע בין תחנות C-D במדידה ניצבת לחומה במרחק פחות מ-100 מ' - יישמר קו עליון של 2 מ' מתחת לגובה החומה.

התכנית כוללת מתחמי חיפוש למיקום עמודים על פני הקרקע. תחום רוחב וגובה המסדרון לרכבל בחלל הרום וכן מתחמי החיפוש לעמודים, יופקעו תחילה במסגרת הפקעה זמנית של שימוש וחזקה עד לסיום העבודות. במסגרת היתר הבנייה ייקבעו הגבהים הסופיים הנחוצים למעבר הרכבל בחלל הרום וכן המיקומים הסופיים לעמודים. טווח ההפקעה יצומצם בהתאם בשלב היתר הבניה ותקבע לגביו הפקעה לצמיתות.

הפרויקט כולל 3 תחנות נוסעים ותחנה תפעולית:

1. תחנה A לנוסעים - במתחם תחנת הרכבת הישנה.

2. דפו B - בשצ"פ / גן לעיוור היא תחנה תפעולית בלבד המשמשת לאחסנה וסדנת טיפולים ללא העלאה וירידת נוסעים.

3. תחנה C לנוסעים - בשולי החניון התחתון של הר ציון.

4. תחנה D לנוסעים - מעל מבנה מרכז קדם המאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רכבל לעיר העתיקה בירושלים

מספר התכנית תתל/ 86

1.2 שטח התכנית 59.204 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית לתשתית לאומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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

קואורדינטה X 221869

קואורדינטה Y 630880

1.5.2 תיאור מקום האגן הדרומי של העיר העתיקה, אבו-טור, מתחם תחנת הרכבת הישנה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה האגן הדרומי של העיר העתיקה, אבו-טור, מתחם תחנת הרכבת הישנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30124	לא מוסדר	חלק	63	1, 5-8, 11-12, 31, 37-44, 48, 60-62
30126	לא מוסדר	חלק		1-6, 10, 38
30127	לא מוסדר	חלק		25, 36, 47
30017	מוסדר	חלק		5-6, 8, 13-14
30018	מוסדר	חלק		45
30020	מוסדר	חלק	225-226, 238, 249	108, 112-113, 150, 215, 217, 219, 227, 236, 239
30032	מוסדר	חלק		43-44, 47-48, 52-53, 59-64, 74, 76

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תמא/22 ממשיכות לחול.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תמא/ 8 ממשיכות לחול.	2759	118	29/10/1981
תמא/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תמא/ 3 ממשיכות לחול.	2247	2362	26/08/1976
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות 62 ממשיכות לחול.	687	1586	16/07/1959
תממ/ 1 / 30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תממ/ 1 / 30 ממשיכות לחול.	6706	1732	28/11/2013
עמ/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות עמ/ 6 ממשיכות לחול.	1649	2640	06/08/1970
עמ/ 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות עמ/ 9 ממשיכות לחול.	2308	1100	31/03/1977

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
13542	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 13542 לעניין: תכליות, זכויות בנייה, גובה הבניין, נפח הבינוי וקווי הבניין. לצורך הקמת תחנת הרכבל במתחם זה. כמו כן מוסיפה מרכיבי תשתית ויסודות הנדרשים לצורך הקמת תחנת הרכבל D1 ושריון מיקום לתחנה עתידית D2. וכל יתר הוראות 13542 ממשיכות לחול.	7545	7652	17/07/2017
6875	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות 6875 ממשיכות לחול.	5192	2688	08/06/2003

הערה לטבלה:

כוחה של תכנית זו גובר על כל תכנית אחרת אל אם נאמר במפורש אחרת בהוראות התכנית

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	השריט מצב מוצע		מנדי רוזנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	נספח 1 - תכנית כללית על גבי תצ"א	15:01 24/10/2019	מנדי רוזנפלד	06/10/2019	1	1:1250	מחייב	השריט מצב מוצע
לא	נספח 2 - מצב מאושר ארצי	11:32 13/12/2018	יואב קולר	05/06/2018	1	1:10000	רקע	טופוגרפיה/תוכנית מצבית
לא	נספח 3 - מצב מאושר מקומי ומחוזי	11:33 13/12/2018	יואב קולר	05/06/2018	1	1:1250	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	נספח 4 - בינוי ופיתוח למקטעים. מחייב לגבי הקו התחתון התוחם את מעבר הרכבל בחלל הרום.	14:02 27/10/2019	מנדי רוזנפלד	24/10/2019	3	1:500	מחייב חלקית	קומפליציה בינוי ופיתוח
לא	נספח 5 - בינוי ופיתוח תחנות A,B,C	12:23 28/10/2019	מנדי רוזנפלד	27/10/2019	3	1:250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח 5.1 - בינוי ופיתוח תחנה D עם מבנה קדם. מחייב לגבי גובה המבנה, שטחי בניה וקווי הבניין מעל הקרקע בלבד.	09:36 09/01/2019	אריה רחמימוב	24/12/2018	1	1:250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח 5.2 - בינוי ופיתוח תחנה D ללא מבנה קדם. מחייב לגבי גובה המבנה, שטחי בניה וקווי הבניין מעל הקרקע בלבד.	09:46 09/01/2019	אריה רחמימוב	24/12/2018	1	1:250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח 6 - תנועה	14:50 06/11/2019	מיכאל נקמן	10/09/2018	4	1:250	מנחה	תנועה

גבול בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח 6 - דו"ח תנועה	13:05 12/11/2019	מיכאל נקמן	01/09/2018	36		מנחה	תנועה
לא	נספח 7 - שמירה על עצים בוגרים	12:18 13/12/2018	אדיר אלווס	22/11/2018	5	1:250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 7 - שמירה על עצים בוגרים - דו"ח	12:39 13/12/2018	אדיר אלווס	22/11/2018	102		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 8 - תשתיות	10:05 21/10/2018	מאזן ברקת	18/10/2018	1	1:500	מנחה	תשתיות
לא	נספח 9 - תסקיר השפעה על הסביבה	12:24 31/12/2018	יאיר ברמן	25/12/2018	453		רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח 9.1 - נספחי התסקיר	10:23 14/01/2019	יאיר ברמן	25/10/2018			רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח 9.1 - נספחי התסקיר	10:20 14/01/2019	יאיר ברמן	25/12/2018			רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח 9.2 - תרשימי התסקיר	10:41 14/01/2019	יאיר ברמן	25/12/2018			רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח 9.3 - נצפות	13:20 02/01/2019	מנדי רוזנפלד	21/10/2019			רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח 9.3 - נצפות	14:16 02/01/2019	מנדי רוזנפלד	21/10/2018			רקע	תסקיר השפעה על הסביבה

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	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	2	02-6295398	02-6232564	aner@jda.g ov.il
רשות מקומית	רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297860		

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	2	02-6295398	02-6232564	aner@jda.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל ואחרים

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	מנדי רוזנפלד		רוזנפלד אדריכלים	ירושלים	יפו	34	02-5666649		office@rosen feldarens.co m
אדריכל	אדריכל	אריה רחמימוב	7785	רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	ש מי נפתוח	34 א	02-5378077	02-5378099	office@raha mimoff.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	חנייה	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ika@seter.co.il		03-6912163	24	הסינים	פתח תקוה	סתר יועצי בטחון ואבטחת מידע בע"מ			יעקב עטיה	יועץ	בטחון
negishutir@gmail.com		02-5635688		שמרון	ירושלים	אירנה רובין אדריכלית ומורשת נגישות	101		אירנה רובין	יועץ	יועצת נגישות
aadir@013.net		03-9032190	102	הנורית	חוגר	אדיר אלום			אדיר אלום	סוקר עצים	הנדסאי נוף
office@kav-medida.co.il		077-4518726	15	משכית	הרצליה	קו מדירה בע"מ	910		יואב קולר	מודד	מודד
yedid778@gmail.com		02-6412767	10	הכרכום	מבשרת ציון	ידיד בירן נשיונל	788		יאיר ידיר	שמאי	שמאי
yamin@yrav eh.co.il		02-5632342	26	אוישיסקין	ירושלים	משרד יהודה רוזה עורכי דין	13069		אורי ימין	עריד	מקרקעין

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
1. רכבל	מהווה סוג רכבת עילית המשמשת כאמצעי תעבורה המוני בקרונות נעות על כבלים לאורך קוים ישירים בין תחנות ובכלל זה תחנה תפעולית. הכבלים נישאים על עמודים ומונעים על ידי מנוע המצוי בתחנה התפעולית.
2. רצועת מתע"ן	(מתע"ן - מערכת תחבורה עתירת נוסעים). כמסומן בתשריט התכנית וכולל מסדרון למעבר הרכבל בחלל הרום, עמודים, כבלים, קרונות, שטחי גישה וחניה לצורך תפעול, תשתיות, מתקנים הנדסיים וכל הנדרש להקמה ולתפעול הרכבל. תחום הפקעה ברום הקרקע : במימד האופקי - פוליגון של רוחב רצועת המתע"ן לרכבל עפ"י המופיע בתשריט התכנית. במימד האנכי פוליגון המתחם ע"י מישור עילי ותחתני בגובה משתנה, של טווח מעבר הרכבל מעל פני הקרקע, עפ"י המופיע בנספח הבינוי למקטעים.
3. תחנה A	תחנת נוסעים הממוקמת במתחם תחנת הרכבת הישנה.
4. תחנה B	תחנה תפעולית המשמשת כדפו וסדנת טיפולים לרכבל, ללא העלאה והורדת נוסעים וממוקמת בגן העיוור.
5. תחנה C	תחנת נוסעים הממוקמת בשולי החניון התחתון של הר ציון.
6. תחנה D	תחנת נוסעים הממוקמת מעל מבנה מרכז קדם המאושר.
6.ב. תחנה D1	חלק מתחנה D המקשר מערבה לכיוון הר ציון ומתחם התחנה הכולל בתכנית זו.
6.ג. תחנה D2	חלק מתחנה D שיקשר מזרחה לכיוון הר הזיתים ואינו כלול בתכנית זו למעט שיריון מיקומן, ביסוסו ותשתיתו.
6.ד. מרכז קדם	מרכז מבקרים ומבואה לגן הלאומי סובב חומות ירושלים על פי תכנית מאושרת מס' 13542.
7. גבול מתחם לעמוד	סימון בתשריט המציין את תחום הגמישות למיקום עמודי רכבל.
8.א. הועדה	הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, ו/או כל ועדת משנה שמונתה על ידה.
8.ב. הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
9. היזם	הרשות לפיתוח ירושלים.

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**

2.1.1 יצירת מסגרת תכנונית להקמת כלי תחבורה משלים למערכת הסעת המונים המתוכננת בירושלים לשם שיפור הנגישות לאגן הדרומי של העיר העתיקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת מסדרון לרצועת מתע"ן בחלל הרום לרכבל, ולהקמת עמודי הרכבל לאורך התוואי וכן קביעת גבולות

מתחמים לעמודים.

2.2.2 קביעת יעודים לתחנה לתחבורה ציבורית ולמרכז תחבורה עבור תחנות הרכבל A ו- B בהתאמה.

2.2.3 תוספת שימושי קרקע לתחנת רכבל - C.

2.2.4 תוספת תכליות ונפח בינוי עבור תחנת רכבל D כשינוי לתכנית מרכז קדם המאושרת.

2.2.5 קביעת הוראות להסדרי גישה לתחנות הרכבל ולעמודים.

2.2.6 קביעת עקרונות בניה ופיתוח למתקני הרכבל והמתחם הציבורי הסובב אותם.

2.2.7 קביעת הוראות להפקעה לצרכי הקמה ותפעול הרכבל.

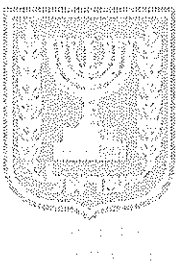
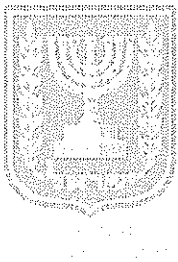
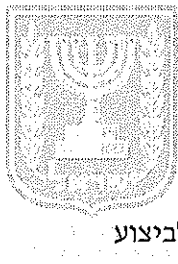
2.2.8 קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהתוכנית.

2.2.9 קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע, לרבות קביעת אתרי התארגנות זמניים הדרושים לביצוע

התכנית ופינויים בהתאם להוראות תכנית זו.

2.2.10 קביעת זכויות בניה.

2.2.11 הגדרת תנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מרכז תחבורה	1B, 2B
תחנת תחבורה ציבורית	1A, 2A, 3A
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1C, 1D, 2C, 2D, 3C, 10 - 15, 20 - 29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3C, 10 - 12, 15
גבול מתחם	מרכז תחבורה	1B, 2B
דרך/מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	24, 11, 10
דרך/מסילה לביטול	מרכז תחבורה	1B
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1D, 3C, 10 - 12, 15
הנחיות מיוחדות	מרכז תחבורה	1B
הנחיות מיוחדות	תחנת תחבורה ציבורית	2A, 3A
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	28 - 26, 24, 13 - 11
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2C, 10, 15
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1D, 2D, 10, 15, 22, 29
זיקת הנאה	תחנת תחבורה ציבורית	2A
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	26, 20, 12, 11
להריסה	תחנת תחבורה ציבורית	1A, 3A
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12
מנהרה/מעבר תחתי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1D, 2D
רצועת מתע"י	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1D, 2C, 3C, 10 - 15, 24, 26 - 28
רצועת מתע"י	מרכז תחבורה	1B, 2B
רצועת מתע"י	תחנת תחבורה ציבורית	2A

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	54,685.34	92.37
	מרכז תחבורה	1,855.7	3.13
	תחנת תחבורה ציבורית	2,663.7	4.50
סה"כ		59,204.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תחנת תחבורה ציבורית
4.1.1	שימושים
	1. תחנה A - תחנת רכבל הכוללת שימושים נלווים למשתמשים ברכבל כגון דלפקי מידע ושירות, שירותים, שטחי המתנה, חדרים טכניים וכל שיידרש על מנת להבטיח תפעול תקין ורציף של התחנה. 2. עמודים 3. כבלים ומעבר קרוניות 4. מבנים ומתקנים הנדסיים וטכניים 5. שטחי התארגנות לקבלן, כולל כל העבודות והשימושים הדרושים לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות מערכת הרכבל וסביבתה. 6. זיקת הנאה
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. עקרונות הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח המנחה מס' 5 לתחנה A ולסעיף 6.3 שלהלן.
ב	זיקת הנאה 1. זיקת הנאה לבליטת מבנה התחנה מעל לשימוש דרך בתא שטח 2A - מסומן בירוק
4.2	מרכז תחבורה
4.2.1	שימושים
	1. תחנה B - תחנת תחזוקה ואחסנת קרוניות, שירותים, חדרים טכניים וכל שיידרש על מנת להבטיח תפעול תקין ורציף של המערכת. 2. עמודים 3. כבלים ומעבר קרוניות. 4. מבנה לשימוש הציבור בתא שטח 1B. 5. שטח התארגנות לקבלן, גידור, תיחום, אחסנת ציוד וחומרי בנייה וכל הנדרש להקמת התחנה 6. דרך גישה לרכב תפעולי 7. חדר טרפו
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.2	מרכז תחבורה
	1. עקרונות הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח המנחה מס' 5 לתחנה B ולסעיף 6.3 שלהלן. 2. התחנה תתוכנן כחלק אינטגרלי מהשצ"פ הקיים - גן לעיוור, שטחי האחסון והתחזוקה יהיו בתת הקרקע. 3. יש לצמצם פגיעה אפשרית בגן ככל הניתן ולהשיב מצב הגן לקדמותו.
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	1. כל השימושים המותרים כיום מתוקף תכניות מאושרות. 2. רצועת מתע"י כמסומן בתשריט המתחילה במתחם התחנה A, עוברת בין תחנות B ו- C ומסתיימת בתחנה D וכוללת: א. כל הנדרש לצורך הקמה ותפעול הרכבל בכלל זה התקנה ואחזקת עמודים וכבלים לרכבל. ב. מתקני בטחון ובטיחות לרכבל במקומות ככל שיידרשו לרבות: קווי תשתית, מתקני חיבור לתאורה ולתקשורת, גידור ותמרור לרבות מגבילי גובה, גלאי אש וכו'. ג. מעבר בחלל הרום שמעל לקרקע, לכבלים, קרונויות ולמרכיבי התחנות השונים המהווים חלק ממתקני הרכבל ולציבור הנוסעים ברכבל. ד. לא תותר כל זכות מעבר בחלל הרום או שימוש בתחום זה, למעט לצורך הרכבל. ה. זכות מעבר גישה לתחזוקה ולחילוץ בשעות חירום. 3. גבולות מתחמים לעמודים. באתרים המסומנים בתשריט התכנית כגבול מתחם לעמודים 1-15 (בהיקף של מ-300 מ"ר ועד 3000 מ"ר, תותר הקמת עמוד רכבל והמתקנים הנחוצים לו. צמצום גבולות המתחם ייקבע לעת הוצאת ההיתר לעמוד. השטח שייוותר לאחר קביעת הגבולות הסופיים למיקום העמוד ובסיסו, ישאר ביעודו על פי תכנית מאושרת ויהווה חלק משטח רצועת מתע"י לרכבל. 4. שטח התארגנות (לפי סימון "הנחיות מיוחדות ב" בתשריט), לשם ביצוע עבודות הקמה ובניית הרכבל וכן כל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים, הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע. 5. תחנה C - תחנת רכבל כולל שימושים נלווים למשתמשים ברכבל כגון דלפקי מידע ושירות, שירותים, שטחי המתנה, חדרים טכניים, גשר הולכי רגל וככל שיידרש על מנת להבטיח תפעול תקין ורציף של התחנה. 6. חניה ומעבר רכבים בתאי שטח 1C, 3C. 7. תאי שטח 1D ו-2D עבור תחנה D ומנהרות הגישה לתחנה D משער האשפות ואל שער

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.3

האשפות :

7.1 מתחת למפלס +711.85 על פי המאושר בתכנית 13542 ובנוסף כל הנדרש להקמת תחנת הרכבל כגון :

א. ביסוס ושלד קונסטרוקטיבי

ב. מערכות הנדסיות

ג. השלמות גמר כפי שיידרש לצורך בניית הפרויקט בשלבים על פי סעיף 7.

7.2 בין מפלס +711.85 למפלס +715.85 על פי המאושר בתכנית 13542 ובנוסף יותרו השימושים הבאים :

א. מתקנים הנדסיים

ב. עמודים וכבלים

ג. שטחי גישה לצורך תפעול האתר והקרונות

ד. שימושים נלווים למשתמשים ברכבל כגון דלפקי מידע ושירות, שירותים, שטחי המתנה לציבור הנוסעים, מזנון/מסחר בהיקף של עד 50 מ"ר וכל מתקן שיידרש על מנת להבטיח תפעול תקין ורציף של התחנה.

ה. שטחים לאחסון, שירותים ומתקנים טכניים.

ו. השלמות גמר כפי שיידרש לצורך בניית הפרויקט בשלבים על פי סעיף 7.

ז. מעברים תת קרקעיים לכיוון שער האשפות ושער הבורסקאים ומדרגות חיצוניות לכיוון תחנה D.

7.3 מעל למפלס +715.85 יותרו השימושים הבאים :

א. מבנה תחנה - מעבר נוסעים, מיכון, בקרה, אחזקה, תפעול, ביטחון וכל הנדרש לתחנה

ב. מתקנים הנדסיים

ג. עמודים וכבלים

ד. שטחי גישה לצורך תפעול ותחזוקת האתר והקרונות.

ה. שירותים.

8. זיקת הנאה כמסומן בתשריט :

8.1 באדום עבור דרכי גישה לעמודים . תאי שטח 1D,2D,10,15,29

8.2 בירוק עבור בליטות חלקי תחנה מעל שימוש אחר. תא שטח 2C.

9. זיקת הנאה בתא שטח 1D לתחנה D כמסומן בנספח הבינוי 5.1,5.2 :

כל שטח הגג מיועד לשרת את כלל הציבור כולל מדרגות הגישה לגג.

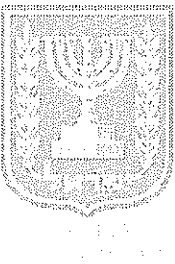
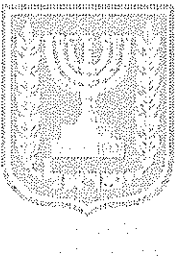
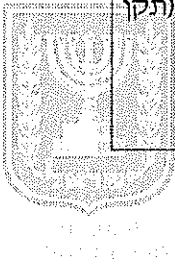
מדרגות ומעליות המקשרות בין שני מפלסי הרכבל יהיו בעלי זכות למעבר רגלי לציבור הנוסעים ברכבל ולמבקרים במרכז קדם.

בשטח קומה +711.85 תישמר בכל החללים הציבוריים זכות מעבר רגלי ורציף בין שטחי תחנת הרכבל ובין שטחי מרכז המבקרים, וזאת מבלי לפגוע בזכויות השימוש של מרכז המבקרים כמאושר בתכנית מס' 13542.

10. גידור, תיחום, אחסנת ציוד וחומרי בנייה וכל הנדרש לתקופת ההקמה.

4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	11. חלקי תחנה הנדסיים הבולטים מעל לשימושים אחרים (לפי סימון "הנחיות מיוחדות בתשריט"). 12. קירוי מעל לבית הקברות הקראי בתא שטח 14
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. עקרונות הבינוי והפיתוח לרצועת המתע"נ : 1.1. הגדרת תחום רצועת המתע"נ בחלל הרום : הקו התחתון התוחם את מעבר הרכבל בחלל הרום יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי והפיתוח למקטעים. הקו העליון התוחם את מסדרון הדרך בחלל הרום יהיה בהתאם לגבהים המסומנים בנספח הבינוי מקטעים, כדלהלן : מקטע בין תחנות A-B - יישמר הקו העליון בגובה אבסולוטי של +780.00 מקטע בין תחנות B-C - יישמר הקו העליון בגובה אבסולוטי של +780.00 (גובה זה נקבע ביחס לגובה החומה בפינה הדרום מערבית). מקטע בין תחנות C-D במדידה ניצבת לחומה במרחק שווה או יותר מ-100 מ' - יישמר הקו העליון כגובה החומה. מקטע בין תחנות C-D במדידה ניצבת לחומה במרחק פחות מ-100 מ' - יישמר קו עליון של 2 מ' מתחת לגובה החומה. 1.2. לא תותר כל זכות מעבר בחלל הרום או שימוש בתחום זה למעט לצורך הרכבל. בשטח הרצועה יותרו בניה ושימוש בהתאם לתכניות מאושרות ובלבד שתנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור מתכנת הות"ל או מי מטעמה לאחר התייעצות עם יזם התכנית. 2. עקרונות הבינוי והפיתוח לתחנות : יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח המנחים מס' 5 לתחנה C ומס' 5.1 או 5.2 לתחנה D ולסעיפים 6.3 ו-6.4 שלהלן. ובהתאם לשימושים המצוינים בסעיף 4.3. 3. סימון גבול מתחם בתשריט - בשטחי מתחמים אלו ניתנת הגמישות למיקום עמוד, שיקבע סופית לעת הכנת היתר בניה. 4. תא שטח 14 תותר הקמת קירוי מעל בית הקברות הקראי, ככל של ימצא פתרון הלכתי אחר לבעיית הטומאה לכהנים ובכפוף להסכמת עמותת היהדות הקראית העולמית ולאחר היוועצות עם הרבנים הראשיים לישראל.

4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
ב	חניה מקומות החניה המסומנים בתאי השטח לתחנה C, יהוו חניון ציבורי כמוגדר בתכנית 5166ב' (תקן- החניה של ירושלים) סעיף 7.7.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	אזורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	בנין / מוקם	שטח	שימוש	יעוד
					מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת					
קדמי					1	2	1865	370	370	225	900	741	1A, 2A
					1	2	3655	290	1170	440	1755	1464	1B
					1	3	3425	490	490	490	1955	977	1C, 2C
							1100	(2) 100	(1) 800		2373	3C	3C
					1	1	2633	(4) 300	1183	(4) 100	1050	5466	ID
							1000	(5) 500	(5) 500		2297	2D	2D

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
הערכלים בטבלה מתחייחים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

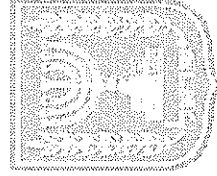
הערה ברמת הטבלה:

- תחנה A, C - תכנית קומת הכניסה הקובעת יהיה מקסימום 50% מתכנית הקומה שמעל.
- תחנה B - תכנית קומת הכניסה הקובעת יהיה מקסימום 50% מתכנית הקומה שמותחת.

- ג. השטחים המפורטים לתחנה B כוללים מבנה לשימוש קהילתי.
- ד. השטחים המפורטים לתחנה B כוללים שטח עבור חללים הכוללים תחנת טרנספורמציה, תפעול וכיוצ"ב.
- ה. יותר ניוז שטחים בין עקרי לשירות והחפץ וזאת באמצעות הליך של הקלה. לא ייתאפשר ניוז שטחים בתחנה D.
- ו. שטח המסחר בכללו שטח המזון בתחנה D לא יעלה על 50 מ"ר.
- ז. קווי הבניין לתחנות A, B, C יהיו לפי המסומן בתשריט.
- ח. קווי הבניין לתחנות D יהיו על פי המסומן בספחי הבניוי 5.1, 5.2.
- ט. מפלסי הכניסה הקובעת לתחנות יהיו כדלהלן :
- תחנה A - הכניסה הקובעת תהיה רחוב דוד רמז.
- תחנה B - הכניסה הקובעת תהיה גג קומה הדפו.
- תחנה C - הכניסה הקובעת תהיה מפלס החניון.
- תחנה D - הכניסה הקובעת תהיה מפלס קומת הרציפים ב-D.

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עבור גשר/מעבר הולכי רגל לשיפור נגישות בין תחנה C למעלה שו"ך לאור הפרשי הטופוגרפיה.
- (2) שטח עבור שירותים ציבוריים. יותר ניוז שטחים אלה מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם למגבלות הקיימות בשטח.
- (3) שטח עבור חללים בתת הקרקע הכוללים תחנת טרנספורמציה, תפעול וכיוצ"ב. יותר ניוז שטחים אלה מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (4) שטח עבור תחנת טרנספורמציה, מעברים תפעול וכיוצ"ב.
- (5) שטח עבור מעבר הולכי רגל לשיפור נגישות בין תחנה D לשער האשפות לאור הפרשי הטופוגרפיה. יותר ניוז שטחים אלה מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם למגבלות הקיימות בשטח.
- (6) שטח עבור קירוי בית הקברות, מתחת לתחום מעבר הקרוניים.



6. הוראות נוספות

6.1

גמישות לתכנית

1. גמישויות כלליות :

א. יותרו שינויים טכניים במסמכים המחייבים הנובעים מתכנון בקני"מ מפורט.
ב. תותר סטייה מהמסמכים המנחים הנובעת מתכנון בקנה מידה מפורט יותר, מאילוצים הנדסיים או מאילוצי שטח, שינוי בצרכים, הימצאות עתיקות, ערכי טבע וכיוצ"ב, ובתנאי שלכל סטייה יצורף הסבר למהותה ולסיבות שהביאו לכך.

2. בסמכות הועדה לאשר את הגמישויות הבאות כתנאי להיתר בנייה :

א. עמודי רכבל וכבלים-

1. שינוי מיקום וגובה העמודים והכבלים מכפי שמצוין בנספח הבינוי המנחה וזאת במידה וקיימים אילוצים ארכיאולוגיים, קנייניים או הנדסיים המחייבים זאת או עבור טיוב התכנון לביצוע והכל בתחום "גבול מתחם" לעמוד כמפורט בתשריט ובתחום מסדרון הרכבל בחלל הרום (רצועת המתע"נ) כמצויין לעיל.

2. גמישות בתוואי זיקת ההנאה לצורך גישה לעמודים, בהתאם למיקום הסופי שייבחר לכל עמוד, והכל בתחום המסומן כמתחם חיפוש לעמוד.

ב. תחנה D ומתחם קדם

1. גמישות לשלבויות ביצוע ההקמה של בניין קדם ותחנת רכבל D. תותר בנייה של מרכז קדם ולאחריו תחנת הרכבל, או לחילופין הקמה של תחנת הרכבל, ולאחריה את מרכז קדם או לחילופין הקמתם יחד בהינף אחד.

2. מנהרות גישה להולכי רגל משער האשפות - בחירת תוואי מנהרה מועדפת וזאת בהתאם לאילוצים הנדסיים, ארכיאולוגיים ותנועתיים, לרבות התאמת המרחב הציבורי במבואות הכניסה למרכז קדם ובנקודת היציאה באזור שער האשפות.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי לקבלת היתר בניה למערכת הרכבל יהיה הגשת בקשה שתכלול את המרכיבים הבאים :

1 תכנון אדריכלי לכל מתקני הרכבל המבוסס על העקרונות שנקבעו במסמכי התכנית, בקני"מ 1:100 הכוללת :

1.1 תכניות חזיתות וחתיכים - הכוללים היבטי עיצוב, בינוי ופיתוח בראיה כוללת לכלל התכנית על מרכיביה כולל חזית חמישית.

1.2 תכנית למיקום שטחי התארגנות הזמניים, דרכי גישה זמניות, מחנות קבלן, אתרי עירום לפינוי עודפי עפר, פסולת ושפכים, אמצעים להסדרת הניקוז ולפינוי קרקע מזוהמת באם קיימת, תוך הימנעות מפגיעה בעצים, בערכי טבע ובשטחי חניה ככל הניתן. בתכנית יסומנו כל האמצעים למניעת פגיעה בעצים בהתאם להנחיות אגרונום/ אקולוג.

1.3 תכנית לשיקום נופי לאחר תום ההקמה.

2. תנאי למתן היתר בניה לתחנה D: הגשת תכנון מלא של הבניין לרבות תחנת הרכבל, מרכז קדם, מפלס העתיקות והביסוס להתייחסות מהנדס העיר. עם זאת, ניתן יהיה לקבל היתר בניה להקמת התחנה, בכפוף לסעיף השלבויות בתכנית זו ובהתבסס על אישור מהנדס העיר, לאחר

תנאים למתן היתרי בניה

שבחן את המשמעויות של הקמת התחנה ושלד המבנה ללא מרכז קדם.

3. תכנית פיתוח ושיקום נופי שתכלול:

3.1 מיפוי עצים ושיחים קיימים.

3.2 טיפול והגנה על ערכי טבע ונוף קיימים שילוו ע"י אקולוג כולל: צמחיה, קירות סלע, אתרי ארכאולוגיה וכל ממצא נופי בעל ערך, תוך התייחסות לשיטת הצבת העמודים ומתיחת הכבלים בגבעת התנ"ך וגיא בן הינום.

3.3 הנחיות פרטניות של מפרטי שימור עצים, ערוכות ע"י אגרונום, לרבות פרוטוקול להעתקה, כריתה או שימור - מתוזמן עם שלבי הביצוע וטיפול בסביבת העץ ככל שיידרש, בהתאם להנחיות פקיד היערות ואישורו על פי כל דין.

3.4 הוראות לאופן ביצוע עבודות חפירה ומילוי, על מנת למנוע שפכי קרקע.

3.5 הוראות לבניית קירות תומכים (במקומות שיידרשו) לרבות: גובה, חומרי גמר, חומרי ציפוי וכד'.

3.6 הוראות לגבי מפרט: מדרכות, מדרגות, שבילי גישה, גדרות, מעקות, עמודי תאורה, שילוט, ערכי טבע ונוף, צמחיה וכו'.

3.7 סימון הגישה להולכי רגל ולכלי רכב, השטחים המרוצפים, שטחי הפיתוח הסביבתי, נטיעות וכל פרט תכנוני אחר שיידרש על ידי מהנדס העיר.

3.8 הוראות לניהול נגר עילי (גגות ופיתוח).

3.9 הוראות בדבר פיקוח וניטור נופי בזמן ההקמה.

4. תכנית להעתקת תשתיות ואישור תיאום תשתיות.

5. מסמך סביבתי המפרט את האמצעים למניעת מפגעים ומטרדים בשלב ההקמה בהיבטי רעש, אבק וכו' שיוגש בהתאם להנחיות היועץ הסביבתי לוועדה.

6. נספח אקוסטי לשלב הפעלה כדלהלן:

6.1 הנספח יכלול השלמת ביצוע מדידות הרעש בהתאם להנחיות היועץ הסביבתי לוועדה.

6.2 הנספח יפרט את האמצעים למניעת מפגעי רעש כתוצאה מתפעול הפרויקט שיעשה בהתאם להנחיות היועץ הסביבתי לוועדה ועל פי הקריטריונים שלהלן:

6.2.1 הקריטריונים חלים על מבנים רגישים לרעש המפורטים להלן:

מבנה א' - מבנה ציבור המשמש כבית חולים, בית הבראה, בית אבות עם מחלקה סיעודית, מוסד חינוך.

מבנה ב' - מבנה או יחידת דיור שהוקמה כחוק, המשמש למגורים באזור המותר למגורים על פי תכנית מפורטת תקפה.

מבנים שאינם נכללים בהגדרות אלו אינם זכאים למיגון אקוסטי והקריטריונים אינם חלים עליהם. למען הסר ספק, תחולת הקריטריונים תהיה בהתאם לסעיף 2.5.2 במתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים.

6.2.2 מפלס הרעש המירבי המותר בשעות היום והלילה מתנועת קרוניות הרכבל

עבור מבנה א'- 5 דציבל פחות מן המותר בשעות היום והלילה (למבנים הפועלים בשעות הלילה). כמפורט עבור מבנה ב'.

עבור מבנה ב' -

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	- מפלס רעש שווה ערך לשעות היום (מ-6:00 עד 22:00), מחוץ למבנה, $L_{day}=65 \text{ dBA}$ - מפלס רעש שווה ערך לשעות הלילה (מ-22:00 עד 6:00 למחרת), מחוץ למבנה, $L_{night}=55 \text{ dB}$ A 6.2.3 מפלס הרעש המחושב בהתאם לגרפים המתייחסים לרעש הרקע (העקומות הנתונות בתוספת השנייה ל"טיוטות תקנות מסילות הברזל (רעש ורעידות ממעבר רכבת, 2001)). 6.2.4 הצביע החיזוי על חריגה צפויה מהקריטריונים, יינקטו אמצעים למניעת המפגע או להפחתתו. 6.2.5 מיגון אקוסטי דירתי 6.2.5.1 במידה ועפ"י החישובים, מפלס הרעש החזוי בקולט הרעש עולה על הקריטריון האקוסטי הנדרש מרעש תנועת קרונות הרכבל בלבד, גם לאחר תכנון מפורט של אמצעים להפחתת הרעש, קולט הרעש יהיה זכאי לטיפול באמצעות מיגון חזיתות המבנים (מיגון אקוסטי דירתי). 6.2.5.2 המיגון האקוסטי הדירתי יתוכנן כך שמפלס רעש המירבי המותר בתוך מבנה רגיש לרעש (מבנה א' או מבנה ב') עם חלונות סגורים, לא יעלה על 40 dB(A). 6.3 הנספח יכלול בדיקה אקוסטית בתוך אולם תאטרון "החאן". במידה וימצא כי תנועת הקרונות גורמת לעלייה במפלס הרעש בתוך האולם ביחס לרעש הרקע, יכלול הנספח את הפתרון הדרוש להפחתת הרעש שיבוצע ע"י הרשות לפיתוח ירושלים.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	7. חוות דעת הידרוגאולוגית ביחס לממשק העמודים על מעיינות מים בסביבה כולל אמצעים מתאימים למניעת פגיעה בהם. 8. הצגה לוועדה של תכולה ולוחות זמנים לביצוע, של פרויקטים תחבורתיים משלימים באופן שתשתכנע שיש בהם כדי לשפר את המצב התנועתי הקיים סובב העיר העתיקה ולאפשר את הזנתו של הרכבל והשתלבותו עם מערך הסעת החמונים בירושלים. לרבות: 8.1 הצגת בחינה ויישום של חניון בגן הפעמון וחניון לאוטובוסים של תיירים, כמו כן פתרונות חניה לתקופת הקמת הרכבל לפי שלבי ביצועו וזאת בגיבוי אישורים מהגורמים הרלוונטיים. 8.2 הצגת מערך שיפורי התנועה הגובל בעיר העתיקה, המוסכם על רשות הטבע והגנים ועל עיריית ירושלים, כולל שלבי ביצוע. 9. הגשת בקשה לקבלת היתר על קרינה מהממונה על הקרינה במשרד להג"ס. 10. נספח ניקוז והוראות לניהול נגר עילי (גגות ופיתוח). 11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה "אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת ואישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים. 12. אישור רשות הטבע והגנים להיתרי בניה בתחום תכניות עמ/6 ועמ/9.

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	13. תיאום עם חב' החשמל. 14. התייחסות מהנדס העיר ירושלים. 15. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין מרכז המבקרים קדם לצורך ציבורי של תחנה ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 711.85+ של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי 5.1, 5.2) לצורך תחנה, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. 16. דוח המפרט את האמצעים לשמירה ככל הניתן על פרטיות הדיירים שהרכבל עובר בקרבתם. 17. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת והצגת האמצעים ככל שידרשו למניעת סינוור מחלונות הקרונויות. 18. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול "תאטרון החאן" לפי התרחישים הבאים: 18.1 ככל שהקמת הרכבל תתבצע לפני הקמת ההרחבה לתאטרון במקרה זה על היזם לתאם את התכנון המפורט לביצוע עם "תאטרון החאן" על מנת למנוע פגיעה בב הרחבת המבנה 18.2 ככל שביצוע ההרחבה המתוכננת לתאטרון לא תסתיים טרם הקמת עמודים והרכבל במקרה זה יתואם התכנון המפורט לביצוע בתחום החופף את מגרש "תאטרון החאן", באופן שלא תפגע הקמת ההרחבה המאושרת לאולם התאטרון וכן יתואם מיקומם המדויק של העמודים המתוכננים. 18.3 כל התיאומים עם תכנית הרחבת התאטרון יערכו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ירושלים. 19. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הקמת עמוד 6, הסמוך למלון הר ציון, עם תכנית החניון הציבורי מס' 6875, באופן שלא ימנע הקמת החניון ולא יעכב הוצאת היתר הבניה למלון בשל הקמת הרכבל. 20. תנאי למתן היתר בניה יהיה היוועצות עם משרד הבריאות לבינוי באזור רדיוסי המגן של קידוח מים בגיא בן הינום. 21. תנאי להיתר בניה יהיה יידוע האוכלוסייה הערבית באזור הפרויקט, וכן המנהלים הקהילתיים הרלבנטיים, באחריות היזם ועיריית ירושלים.
6.4	עיצוב פיתוח ובינוי
	1. עיצוב סופי של התחנות והעמודים בכלל זה גוון התחנות והעמודים יקבע לעת בקשת היתר בניה בקניימ 1:100 ובהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח המנחים בתיאום עם מהנדס העיר. 2. יינתן דגש מיוחד על פיתוח ועיצוב המרחב הציבורי בקומת הקרקע של כל תחנה ושילובו בסביבה. 3. ינתן דגש לכך שתחנת A תיבנה מחומרים שקופים המאפשרים הטמעה מיטבית של הפרויקט בסביבתו ולכך שתחנה D תבוצע בחיפוי אבן באופן המשתלב עם מרכז קדם העתידי. 4. תנאי להיתר בניה יהיה קיום דיון, בפורום שייקבע על ידי מתכנתת הועדה, הכולל את מהנדס העיר ירושלים ויועץ שימור מטעם הועדה, כדי לקבוע את העיצוב המיטבי של תחנות אלו. 5. במידה ולא ימצא פתרון הלכתי למעבר כהנים מעל בית הקברות, יוצב שילוט בתחנות, בו

6.4	עיצוב פיתוח ובינוי
יצויין באופן בולט לעין כי הרכבל עובר מעל בית קברות וזאת בנוסח שייקבע על ידי גורם רבני מוסמך 6. במסגרת התכנון המפורט לביצוע יוסט תוואי הרכבל באופן שיהיה מרוחק ככל הניתן מחלקת הקבורה המודרנית הפעילה בצידו הצפון מערבי של בית הקברות הקראי בגיא בן הינוס המסומן בנספח 1 - תכנית כללית על רקע תצ"א, וזאת ככל שלא יהיה בהסטה כדי לפגוע בהקמתו והפעלתו של הרכבל.	
6.5	קווי בנין
1. קווי הבניין לתחנות יהיו בהתאם למצוין בתשריט למעט תחנה D שבה יהיו בהתאם לנספח הבינוי. 2. קווי הבניין בתחנה D המסומנים בנספח הבינוי והפיתוח מתייחסים למפלסים מעל פני הקרקע. מתחת לפני הקרקע תותר בנייה עד גבול המגרש בכפוף לתוכנית 13542. 3. ניתן להתיר בניית חדרים טכניים ושירות כגון חדרי טרנספורמציה, חשמל וכד' וזאת מחוץ לקווי הבניין לתחנות בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק.	
6.6	הפקעות ו/או רישום
א. כללי: 1. א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו לרבות: רצועת המתע"ן הכוללת מסדרון רכבל, מרכז תחבורה, תחנה לתחבורה ציבורית, תחנות רכבל, עמודים וכיוצ"ב, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית ירושלים, בהתאם לדין. 1. ב. על אף האמור בסעיף 1א לעיל, ככל שמדובר במקרקעי מדינה לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943. 2. שטחים המיועדים בתוכנית זו לתפיסה זמנית ו/או לשימוש זמני לביצוע העבודות, יופקעו/יתפסו לפי הצורך ועל פי כל דין, ויושבו לייעודם הקודם ולבעלי הזכויות לאחר סיום העבודות והצורך בהפקעה הזמנית של חזקה ושימוש בהתאם להוראות כל דין וחוק. 3. שימושים קיימים שהיו מותרים על פי כל דין ומבנים שנבנו כחוק בשטח התוכנית ערב אישורה של תוכנית זו ימשיכו להיות שימושים מותרים, עד לתפיסה בפועל של המקרקעין. 4. על אף האמור בסעיפים 1 לעיל, ככל שתתאפשר על פי דין הקנייה של השטחים המיועדים לצרכי ציבור לרשות הציבורית ורישום על שם עיריית ירושלים ללא צורך בהפקעה, השטחים יוקנו לרשות המקומית בהתאם לדין. ב. תחום הפקעה המיועד למסדרון רכבל בחלל הרום: במימד האופקי - פולגון של רוחב רצועת המתע"ן לרכבל עפ"י המופיע בתשריט התכנית (כ-30 מ'). המימד האנכי - פולגון תוחם ע"י מישור עילי ותחתית בגובה משתנה, של טווח מעבר הרכבל מעל פני הקרקע, כמפורט בסעיף 4.3.2 א' 1.1 לעיל. השטח שיוותר לאחר הוצאת היתרי הבניה וקביעת גבולות סופיים למיקום מסדרון הרכבל ברום	

6.6	הפקעות ו/או רישום
הקרקע יוחזר ליעודו על פי תכנית מאושרת אחרת ויהווה חלק משטח רצועת המתע"ן לרכבל. השטח שיוגדר סופית כמסדרון המעבר לרכבל ברום הקרקע יופקע לצמיתות. ג.הפקעה זמנית לתחומי החיפוש לעמודים ולמסדרון הרכבל בחלל הרום, תתאפשר עד לסיים העבודות. ולפי הוראות סעיף 7.2 - "מימוש התכנית". ד. תחנות: 1. שטח תחנה A - יחול האמור בסעיף 1 לעיל, השטח יופקע ו/או יוחזר בהתאם למצויין בסעיף 1ב לעיל. 2. שטחי תחנות B,C - בהיותם שטח ציבורי בבעלות העיריה כיום, אינן מחייבות הפקעה בפועל אלא רישום בלבד. 3. שטח תחנה D - השטחים המיועדים לרכבל לפי תכנית זו יופקעו ויירשמו לטובת עיריית ירושלים בהתאם לדין. השימושים הציבוריים במרכז קדם ובכלל זה תחנה לרכבל, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית ירושלים בהתאם לדין. במסגרת רישום מרכז קדם כבית משותף ו/או ככל שירשם מרכז קדם כבית משותף ייוחדו השטחים הציבוריים לעיריית ירושלים וירשמו על שמה במסגרת רישום הבית המשותף. כל סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת. ה.עמודים: 1. תבוצע הפקעה זמנית כאמור בהוראות תכנית זו בשטחים המסומנים בתשריט כגבולות מתחם לעמודים מס' 1-15 (בהיקף של עד 3,000 מ"ר), ותותר בהם הקמת עמודי רכבל והמתקנים הנחוצים לרכבל המותרים ברצועת מתע"ן. צמצום גבולות המתחם ייקבע לעת הוצאת ההיתר לעמוד. השטח שיוותר לאחר קביעת גבולות סופיים למיקום העמוד ובסיסו, יישאר ביעודו על פי תכנית מאושרת ויהווה חלק משטח רצועת המתע"ן לרכבל. השטח שיוגדר וישמש כתחום עמודים סופי יופקע לצמיתות. 2. לאחר הוצאת היתר בניה לעמוד במיקומו הסופי ייערך רישום השטח על שם הרשות המקומית ותתבטל הגדרת "גבול מתחם לעמוד" וכל ההוראות החלות בתחום זה יבוטלו. ו.לאחר ביצוע התכנית בשלמותה, וככל שיוותרו שטחים שלא יהיה בהם צורך למימוש מטרות התכנית, יגיש יזם התכנית למתכננת הוועדה תשריט מתוקן ובמידת הצורך הוראות עם רשימת גו"ח עדכנית בהתאם, ותוטל עליו חובת החלפת התשריטים, ההוראות ופירסומם הכל בהתאם להנחיות מתכננת הות"ל.	
6.7	הליכים סטטוטוריים
יחס בין תכניות: א.כוחה של תכנית זו עדיף על כל תכנית מפורטת אחרת ובכפוף לסעיף 1.6 לעיל. ב.תכנית זו כוללת שטחים שחלים עליהם הוראות תכניות עמ/6 ו-עמ/9 לגן לאומי סובב חומות העיר העתיקה, אך היא אינה משנה ייעודים ושימושים שמותרים מתוקף תכניות אלו. ג.תכנית שתאושר על ידי הוועדה המחוזית לא תהווה שינוי לתכנית זו ובלבד שמוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מצא כי אין בה כדי לסכל מטרות תכנית זו ולאחר התייעצות עם יזם התכנית או מי מטעמו.	

6.7	הליכים סטטוטוריים
ד. כל שימוש שהיה מותר על פי כל דין בשטח, ערב אישורה של תכנית זו, יוכל להמשיך ולהתקיים, עד לתפיסה בפועל של השטח ע"י הגוף המוסמך.	
6.8	זיקת הנאה
בתכנית קיימות זיקות הנאה וזכויות מעבר כדלהלן: א. זיקות הנאה 1. בתשריט בצבע אדום עבור דרכי גישה לעמודי הרכבל לצורך הקמה תפעול ותחזוקה. תאי שטח 10, 15, 22, 29 ו-1D. 2. בתשריט בצבע ירוק עבור בליטות מבני תחנות מעל שימושים אחרים. תאי שטח 2A ו-2C. 3. בתשריט עם סימון הנחיות מיוחדות - עבור בליטת מתקני הנדסיים מעל לשימושים אחרים. 4. בנספח הבינוי 5.1 ו- 5.2 לתחנה D זיקת הנאה כל שטח חגג כולל מדרגות הגישה לגג. 5. בנספח הבינוי 5.1 ו- 5.2 לתחנה D מעבר ומדרגות דרך מבנה קדם המקשר בין רחוב מעלה השלום ומעלה דוד. ב. זכויות מעבר 1. בשטח המסומן בתשריט כרצועת מתע"ן, תירשם זיקת הנאה בגין זכויות מעבר ושימוש לצרכי הרכבל. 1.1. זכות מעבר ושימוש לצמיתות מעל הקרקע עבור תפעול, תחזוקה, חילוץ וכד'. 1.2. זכות מעבר ושימוש לצמיתות על הקרקע בתחום חיפוש לעמוד, עבור תפעול, תחזוקה, חילוץ וכד'. 2. במבנה קדם תירשם זכות מעבר במפלס +711.85 כמסומן בנספח הבינוי כולל מדרגות ומעליות המקשרות בין שני מפלסי הרכבל. זכויות מעבר אלה הן לשימוש הנוסעים ברכבל ולמבקרי מרכז קדם.	
6.9	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות
תותר בליטה אופקית של המתקנים ההנדסיים של הרכבל מעל לשימוש קרקע אחר.	
6.10	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ב
נועד לשטח התארגנות כמפורט בסעיף 4.3.1.4.	
6.11	פיתוח סביבתי
א. בתחום רצועת מתע"ן יעשה פיתוח סביבתי בהתאם לעקרונות נספחי הבינוי והפיתוח הנופיים המנחים. ב. שיקום שיידרש במהלך העבודות יבוצע בצמחיה מקומית טבעית.	

6.11 פיתוח סביבתי ג.באזורים המצוינים בנספח למקטעים כאזורים בעלי רגישות נופית גבוהה יינתנו הנחיות לטיפול ע"י אדריכל נוף מטעם היזם. ד.באתר המסומן בתשריט עם הנחיות מיוחדות ב' המשמש כשטח התארגנות: יפוגו עד תום תקופת ההרצה ותחילת הפעלתו השוטפת של הפרויקט המבנים והמתקנים שהוקמו על פי תכנית זו. השטח ישוקם לרמת פיתוח שהייתה קיימת ערב תחילת השימוש בו כשטח התארגנות. ה. העבודות יבוצעו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בכל הקשור לזיהום קרקע.	6.11
6.12 הריסות ופינויים יותר להריסה כל המסומן בצהוב ע"ג התשריט וכן בתאי השטח הבאים: 1. מתחם שבו יתאפשרו הריסות - בתאי השטח 20, 3A, 1A במתחם התחנה הישנה, הכולל כיום בין היתר מבנים וגדרות אבן, מבנים זמניים בשימוש מסחרי, מתקני בידור ופנאי וכד'. עיתוי ותכולת ההריסה בפועל תיקבע לעת מתן היתר בנייה, על פי צרכי הביצוע, בתיאום עם רכבת ישראל ועיריית ירושלים. 2. תא שטח 12 - הריסת מבנה שלד להצללת המצפור. 3. תא שטח 23 - הריסה חלקית של קירות פיתוח קיימים התוחמים את החנייה בחזית בית מיח"א. 4. תאי שטח 12 ו-26 - הריסת קיר קיים.	6.12
6.13 עתיקות כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.	6.13
6.14 תשתיות 1. לא תותר העברת קווי תשתית עילית בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור מיזם תכנית זו. 2. העתקת קווי תשתית וכן שינויים בקווים או במתקנים קיימים של תשתיות לרבות: מים, גז, חשמל, ביוב ותקשורת וכן עבודות פיתוח ובניה בסמיכות להם, יבוצעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות ובעלי התשתיות. 3. היזם או מי מטעמו, בכפוף לכל דין ובתיאום עם בעל התשתית ו/ או בעל הקרקע, לפי העניין: ישקם או יעתיק תשתיות, שיפגעו במהלך העבודה ויחזירו למצבן טרם הפגיעה. 4. ניתן יהיה להקים תחנות שנאים מכוח תוכנית זו בכל אחת מתחנות הרכבל, בתיאום עם חב' החשמל.	6.14
6.15 הוראות בדבר קיום היועצות 1. בכל מקום בו נדרש אישור או היועצות עם גורמים חיצוניים על פי תכנית זו, יועברו האישור או חוות הדעת תוך 30 יום מיום שהועברו המסמכים לאותו גורם על ידי יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יקבל מוסד התכנון החלטה, ללא קבלתה. הוראה זו חלה גם במקום בו נדרשת היועצות של גורם חיצוני עם יזם התכנית. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין, יחולו הוראות הדין.	6.15

6.15	הוראות בדבר קיום היועצות
	2. כל העבודות הקשורות להקמת העמודים בתחום תכניות עמ/6 ועמ/9 תתבצענה בליווי רשות הטבע והגנים הלאומיים.

7.	ביצוע התכנית
----	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית יעשה בהינף אחד.	בניין מרכז קדם ותחנת הרכבל D ייבנו באחד מהאופנים הבאים: א. מרכז קדם תחילה: 1. חפירת יסודות בתיאום עם רשות העתיקות במיקומים שיהיו עתידים להתאים למבנה השלם והסופי. 2. בניית מרכז קדם כולל כל מרכיבי הביסוס והתשתית הנדרשים להקמת תחנת הרכבל כולל תחנה D2, ובניית החניון. 3. בניית תחנת הרכבל מעל מרכז קדם בשלב מאוחר יותר. ב. תחנת הרכבל תחילה: 1. חפירת יסודות בתיאום עם רשות העתיקות במיקומים שיהיו עתידים להתאים למבנה השלם והסופי בתחום התכנית של תחנת הרכבל ומרכז קדם במלואו. 2. בניית שלד קונסטרוקטיבי לצורך תחנת הרכבל. השלד יהיה מותאם לתכנון המלא של מרכז קדם כולל כל מרכיבי הביסוס והתשתית הנדרשים להקמת מרכז קדם. ייבנו בשלב זה כל המרכיבים אשר נדרשים לצורך הבטחת תפקוד רציף של התחנה בשלב מאוחר בעת בניית מרכז קדם. 3. הקמת תחנה D1 על גבי השלד. התחנה תכלול את מפלס +715.85 - מפלס הרציפים ואת מפלס +711.85 - מפלס שירותי התמך במלואו כולל חלקים שייבנו מכוח תכנית 13542 למרכז המבקרים או בחלקו השייך לתשתית הרכבל בלבד. לא תותר הקמה חלקית של מכלול תחנת הרכבל האמור. בנוסף ייבנה בשלב זה גרם המדרגות המרכזי בבניין שיחבר את

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		התחנה אל עיר דוד ושכונת וואדי חילוה. 4. בניית מרכז קדם בשלב מאוחר יותר על גבי השלד הקונסטרוקטיבי וללא עיכוב במועד פתיחתה לציבור וללא הפרעה לתפקוד התחנה ותפעולה השוטף.

7.2 מימוש התכנית

הוצאת היתרי בניה מכח תכנית זו תהיה בתוך 5 שנים מיום אישורה. משך הביצוע עד למימוש התכנית לא יעלה על שלוש שנים מיום מתן היתרי הבניה. הועדה לתשתיות לאומיות תהיה רשאית להאריך מועדים אלו, לתקופות של שנה בכל פעם, ככל שתמצא לנכון מנימוקים שיירשמו.

