

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1049923

גן ארכיאולוגי- קטיסמה



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:

10/09/2024

לאשר את התוכנית

17/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/05/2023

להפקיד את התכנית

24/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005201630/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות - רמת רחל (מערב), שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 4923 מיום ה 26/9/2000).
תכנית זו הינה בהמשך לתכנית א/9142 אשר הציעה את השינויים המוצעים בתכנית זו ותוקפה פג, ומהווה שינוי לתכניות 1544, 2317, במ/5053א'.

התכנית מציעה שינוי ייעודי הקרקע הבאים לייעוד "פארק/ גן ציבורי" :
1. שינוי ייעוד "דרך מאושרת" .
2. שינוי ייעוד "שטח לדרך ו/או עיצוב נופי".
3. שינוי ייעוד "שטח ללא תכנון".



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גן ארכיאולוגי- קטיסמה

מספר התכנית 101-1049923

1.2 שטח התכנית 17.982 דונם

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**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

220270 קואורדינאטה X

627366 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

דרך חברון, פינת שדרות מאיר שמואל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך חברון	ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 999		חלק	לא מוסדר	30983
1		חלק	מוסדר	30292
13		חלק	מוסדר	30297

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

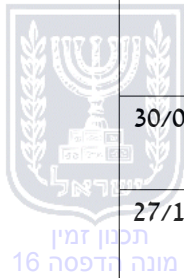
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מטה יהודה

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/1997		2828	4508	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/ 5053/ בתחומה.	החלפה	<u>במ/ 5053 / א</u>
27/12/1990		872	3828	תכנית זו מחליפה את התכנית 2317 בתחומה.	החלפה	<u>2317</u>
19/08/1971			1747	תכנית זו מחליפה את התכנית 1544 בתחומה.	החלפה	<u>1544</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן חיים צבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן חיים צבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 10 16/05/2024	אילן חיים צבי	09/05/2024	1		רקע	בינוי
לא	נספח נוף	17: 04 16/05/2024	רקפת גולן	14/03/2023	1		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	11: 26 08/04/2024	רוני שניידר	08/04/2024	1		רקע	תנועה
לא	חוות דעת - סקר עצים	11: 22 15/05/2024	איל שפירא	30/11/2023	36	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	16: 55 07/05/2024	איל שפירא	30/11/2023	1	1: 500	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14: 19 16/05/2024	אילן חיים צבי	16/05/2024		1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
sef. secretary of the greek orthodox office	אחר	אריסטרקוס (1)		הכנסיה היוונית אורתודוכסית	ירושלים	העיר העתיקה		02-6287956		aristarh@ne tvision.net.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 633 העיר העתיקה, ירושלים.

1.8.2 יזם

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	אילן חיים צבי		אדרי' אילן צבי	חיפה	טשרניחובס קי	37	04-8344038		ilanzarch@g mail.com
אדרכלית נוף	יועץ נופי	רקפת גולן	25056373		קיסריה	(1)	3	04-6276727		Sudio@kav- banof.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480		תאשור	(2)		04-9991010		Roni@rschne ider.co.il
אגרונום	אגרונום	איל שפירא			נופית	(3)		04-9931290		eyal@agrono mist.co.il

(1) כתובת: פארק התעשייה הצפוני, קיסריה.

(2) כתובת: א.ת. תרדיון ד.ג. משגב.

(1) כתובת: פארק התעשייה הצפוני, קיסריה.

(3) כתובת: ת.ד 203.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הסדרת אתר ארכיאולוגי "כנסיית הקטיסמה" ע"י קירוי הגנה והקמת פונקציות לשירות המבקרים באתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי שטח ללא תכנון לפארק/ גן ציבורי.
2. קביעת בינוי וקווי הבינוי בשטח.
3. קביעת שטחי הבניה המרביים.
4. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
5. קביעת הוראות בגין מחסנים וגדר להריסה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך רישוי.
7. קביעת הוראות עבור מרכז המבקרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

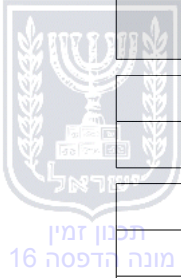
יעוד	תאי שטח
פארק / גן ציבורי	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	פארק / גן ציבורי	300
בלוק עץ/עצים לכריתה	פארק / גן ציבורי	300
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	300
גבול שטח שיפוט	פארק / גן ציבורי	300
זכות מעבר למעבר רגלי	פארק / גן ציבורי	300
להריסה	פארק / גן ציבורי	300
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	300
מגרש המחולק לתאי שטח	פארק / גן ציבורי	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	1,216.32	6.76
דרך מאושרת	6,137.87	34.13
שטח ללא תכנון	10,628.38	59.10
סה"כ	17,982.57	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
פארק / גן ציבורי	17,982.53	100
סה"כ	17,982.53	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	פארק / גן ציבורי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. קירוי שרידי "כנסיית הקטיסמה" ב. מרכז מבקרים ג. חניות לרכב פרטי ואוטובוסים למבקרים באתר וחניות תפעוליות ד. שטחי גינון</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>א. יותר קירוי שרידי כנסיית הקטיסמה. ב. תותר הקמת מבנים לשירות המבקרים כמתואר בנספח הבינוי. ג. האתר יהיה פתוח לקהל הרחב. ד. לא יותרו בתחום התכנית אירועים המוניים הכוללים הפעלת מערכת הגברת קול.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החנייה ייקבע על פי התקן לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>מבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס 1 מיועד להריסה</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות וגובה המבנה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה מגובה זה תהווה סטיה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. ג. השימושים הציבוריים מחייבים וכל סטיה משימוש האמור בסעיף 4.1 תהווה סטיה ניכרת. ד. שלביות הביצוע הינה בהתאם לסעיף המחייב 7.1 וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לתעודת גמר יהיה הסדרת דרך גישה מוטורית בהתאם לתכנית ובתיאום אגף תוש"ה, עד תחום המגרש בפועל.</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים ייעשה עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. תיאום עם רשות העתיקות. ג. אישור מח' איכות סביבה בעיריית ירושלים לרבות צמצום המפגע הסביבתי של חניון האוטובוסים למגורים המוצעים בתכנית המצרנית ממזרח. ד. קבלת חוות דעת מיקרו-אקלימית לעניין הקירוי. ה. יקבעו בהנחיית מהנדס העיר הנחיות לעניין תחזוקת האתר. ו. אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת על ידי רשות תמרור מקומית ומרכזית. ז. יבחן הצורך בהרחבת המדרכה שבתחום השטח המסומן לזיקת ההנאה, ובתנאי שלא יאותרו עתיקות בשטח זה. ח. רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין לפיו יותר מעבר הציבור באתר.</p>



פארק / גן ציבורי	4.1
<p>ט. תיאום עם צוות אב לתחבורה. י. קבלת חוות דעת חברת החשמל לעניין הצורך בהקמת שנאי. יא. אישור רשות העתיקות. האישור יתקבל לאחר תיאום מוקדם עם רשות העתיקות ומילוי תנאים שיקבעו על ידם.</p>	
<p>זיקת הנאה זיקת הנאה להולכי רגל: א. בתחום זה יותר מעבר הולכי רגל של כלל הציבור ללא הגבלה. ב. יותרו נטיעות בזיקת ההנאה. כל זאת בתיאום מחלקת תושי"ה ובאישור רשות העתיקות.</p>	ז



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי					
קדמי			ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מגדל מוחלט	עתיקות	300	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
(3)		15	(3)	(3)	17982.57				
אחורי					17982.57	מרכז מבקרים	300	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	פארק / גן ציבורי
(3)		9	(3)	(3)					
קדמי									
(4)		1	(4)	(4)					
אחורי									
(4)		2	(4)	(4)					

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עבור קירוי אתר עתיקות.
- (2) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- (3) קווי הבנין כמסומן בתשריט.
- (4) קווי הבנין כמסומן בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>1. התכנית שבנדון מצויה בתחומי השטחים שפרטיהם להלן: 4993/0 "ירושלים, מר אליאס" י"פ: 4224 עמ" 3848 מיום: 23/06/1994; 27343/1 ירושלים, כנסיית הקטיסמה; 2815/0 "רמת רחל" י"פ: 4224 עמ" 3880 מיום: 23/06/1994; 7441/0 "ירושלים, כביש ירושלים - בית לחם" י"פ: 4224 עמ" 3850 מיום: 23/06/1994; 27343/0 "רמת רחל (מערב)" י"פ: 4923 עמ" 4985 מיום: 26/09/2000, אשר הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו 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. כחלק משלבי אישור התוכנית, יש להכין תוכנית שימור לשרידי המתחם ולהביאה לאישור רע"ת, וכן לבצע את עבודות השימור אשר יכללו בין היתר את ניקוי, שימור וייצוב הפסיפסים ושרידי הקירות במתחם, כבר בשלב הנוכחי. עם תום עבודות השימור, יבוצעו הגנות על השרידים אשר יכוסו באופן חלקי עד לאחר שלב בניית הקירוי מעל המתחם, כל זאת עפ"י תוכנית השימור המאושרת.</p>
<p>6.2</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירים מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אלו יוכלו להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>
<p>6.3</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בשלב אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לתעודת גמר	הסדרת דרך גישה מוטורית בהתאם לתוואי המוצע בתכנית עד תחום המגרש בפועל ובהתאם לנספח הבינוי.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16