

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0764746

בנין חדש לשימוש ציבורי ולכניסה לתחנת רק"ל, רח' שטראוס



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
07/06/2020

להפקיד את התכנית
27/07/2020

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

שטח התכנית בבעלות עיריית ירושלים.
התכנית מציעה הקמת בנין חדש ובו שימושים ציבוריים שונים וכן כניסה לתחנת רכבת קלה תת קרקעית.
המבנה המוצע ברח' שטראוס, על ציר הקו הכחול של הרכבת הקלה, במקום שבו קו הרכבת הינו תת קרקעי.
המבנה יכיל בתוכו את מעליות הירידה לתחנת רק"ל מאה שערים וכן יכיל מערכת אויר צח לשעת חירום לקו הרק"ל.
בתכנית המוצעת מוגדרים שינויים יעוד, שימושים, הוראות בינוי (לרבות קווי בניין, מספר קומות, שטחי בניה וכדומה) והוראות למניעת מטרידים סביבתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בנין חדש לשימוש ציבורי ולכניסה לתחנת רק"ל, רח' שטראוס

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0764746 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.543 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
 קואורדינאטה X 220807
 קואורדינאטה Y 632633

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, רחוב שטראוס, פינת רחוב סימה בליליוס, שכונת זכרון משה.

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
	19	שטראוס	ירושלים

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30065	מוסדר	חלק	111	113

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 25



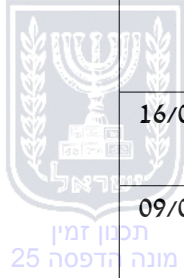
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
09/08/2018	10582	7908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0178129
27/06/1967		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 873 ממשיכות לחול.	שינוי	873



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רננה נילי חר"ג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רננה נילי חר"ג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 56 12/02/2020	ראובן אלסטר	12/02/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי-נספח מס. 1	12: 47 14/06/2020	רננה נילי חר"ג	14/06/2020	1	1: 100	מנחה	אדריכלות

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עופר גריידינגר		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297678	02-6297453	grofer@jeru salem.muni. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא בניין 1, ירושלים.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		עופר גריידינגר		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297678	02-6296453	grofer@jerusalem.m uni.il

(1) כתובת: ככר ספרא בניין 1, ירושלים.

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	רננה נילי חר"ג	80958	ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	ינאי	6	02-5619791	02-6259797	office@arctic arc.com

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 7 קומות ובו שימושים ציבוריים שונים, לרבות מתקנים נדרשים לתחנת רק"ל תת קרקעית כדוגמת פיר לאספקת אוויר צח לתחנה וחלל כניסה לתחנת רח' שטראוס.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 25

1. שינוי ייעוד מדרך ומשטח עם מגבלות בניה ופיתוח לשטח מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה.
2. קביעת בנוי להקמת בנין חדש, בן 7 קומות, בתחום תא שטח מספר 1, בהתאם לנספח בינוי.
3. קביעת שימושים המותרים בבנין החדש, כאמור לשימושים ציבוריים (הכוללים שימושי בריאות, תרבות, חברה, קהילה ורווחה), ולמתקנים הדרושים לתחנת הרכבת הקלה התת קרקעית המאושרת בשטח.
4. קביעת קווי בניין, מספר קומות מירבי, גובה בנין מירבי, ושטח בניה המירביים להקמת הבנין החדש, כאמור.
5. קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות למניעת מטרדים סביבתיים.
7. ביטול תוואי דרך מאושרת.
8. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי.
9. קביעת הוראות בגין גדרות וקירות תמך להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	1
דרך / מסילה לביטול	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	1
קו בנין עילי	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	156	30.77
מגבלות בניה ופיתוח	349	68.84
מגורים ותחבורה	2	0.39
סה"כ	507	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	64.25	12.68
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	442.59	87.32
סה"כ	506.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בקומת הקרקע: מבואה/כניסה ראשית ומעליות לתחנת מאה שערים של הרכבת הקלה התת קרקעית המאושרת בשטח, שירותים ציבוריים, תעלה/פיר איוורור למנהרת הרכבת הקלה, ומבואת מעליות ומדרגות לשימושים בקומות העליונות.</p> <p>בשאר הקומות: שימושים ציבוריים לרבות שימושים לבריאות, תרבות, חברה, קהילה ורווחה, ובהם תחנה לבריאות המשפחה, מרכז לגיל הרך/יחידה להתפתחות הילד, מועדון לקשיש, שירותים ציבוריים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>זרכים</p> <p>סימון מהתשריט: דרך / מסילה לביטול</p> <p>א. השטח המסומן בקווים אלכסוניים אדומים בתשריט התכנית הוא שטח של דרך לביטול. ב. השטח המבוטל יהא שטח למבנים ומוסדות ציבור ותחבורה כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתחום תא שטח מס' 1 יוקם בנין בן 7 קומות ובשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל, בהתאם למפורט בנספח מספר 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מספר קומות מירבי, קווי בניין מירביים, שטח בניה מירביים.</p> <p>3. קווי בניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לכל הבניין, למעט באגפו המערבי, בו יהיו קווי בניין המירביים לקומת הקרקע בלבד כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>5. גובה פתחי האוויר הצח ופתחי פליטת האוורור המאולץ ייקבעו בהתאם לנספח הסביבתי במסגרת של תכנית תחנות הקו הכחול של הרכבת הקלה או במסגרת היתר הבניה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>בשטח התכנית לא תבוצע חניה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות כמצוין בנספח מספר 1 ובכפוף למפורט בסעיף קטן ב' לעיל, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. השימושים מעל קומת הקרקע הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. שלביות הביצוע המפורטת בהוראות אלה הינה מחייבת. וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>

מבנים מוסדות ציבור ותחבורה

4.1

עיצוב אדריכלי

ה

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
2. העיצוב האדריכלי בכל הבניין (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד בכל המבנה וייקבע בהתאם להיתר הבנייה הראשון שיינתן.
3. גג הבניין המוצע יתוכנן כחזית תמישית ירוקה אשר אינה פוגעת בנראות המבנה. המתקנים הטכניים יוסתרו באזור אשר יוקדש לכך בגג ואשר אינו בעל נצפות. הוראות לבניית גג ירוק מחייבות ויהוו תנאי למתן היתר בנייה בהתאם להנחיות התקפות לנושאי איכות סביבה.
4. תחויב הקמת קיר ירוק בחזית צפונית בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה והתקנות התקפות הנדרשות לנושא זה.
5. הקיר הירוק יהווה הפרדה בין מרפסות בניין המגורים הקיים ברחוב שטראוס מס' 19. תיאסר פתיחת פתחים בקיר הירוק.
6. תנאי להיתר הבנייה יהא הצגת חתך ופרטים אופייניים בקני"מ 1:25 לפחות הכוללים פירוט מתקנים קיימים או מוצעים על הגג, גבהים ופרטי ניקוז. בגינן אינטנסיבי (שעומק המצע והקרע עולה על 20 ס"מ) יידרש אישור מהנדס יציבות לכושר הנשיאה של הגג.
7. תנאי למתן היתר בנייה יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית בית המודל.

תנאים למתן היתרי בניה

ו

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישור, לרבות לעניין פיתוח השטח, תכנון החזיתות ופרטי הבנין, תכנון הכניסות מערכות תשתיות ופירי אוורור.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים:
 - העמדת הבניין, מפסלי בינוי ופיתוח, קירות תומכים וגדרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימומים ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינן ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, וכדומה, הכל כפי שיידרש.
 - ביצוע התכנון המפורט יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- תנאי להיתר הבנייה יהא הצגת חתך ופרטים אופייניים בקני"מ 1:25 לפחות הכוללים פירוט מתקנים קיימים או מוצעים על הגג, גבהים ופרטי ניקוז. בגינן אינטנסיבי (שעומק המצע והקרע עולה על 20 ס"מ) יידרש אישור מהנדס יציבות לכושר הנשיאה של הגג.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, והכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון המפורט עם תכנית אב לתחבורה, לרבות נושאים הבאים: עירוב השימושים השונים בקומת הקרקע, אופן חיבור הבניין לרחוב, תכנון מבואת הכניסה של תחנת מאה שערים של הרכבת הקלה, תכנון פירי מעלית ופיר אוורור עבור מנהרת

4.1	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
	<p>הרכבת הקלה, תכנון שלבי הביצוע של הקמת הבניין מעל הקו התת קרקעי של הרכבת הקלה וכדומה, הכל כפי שיידרש לעת מתן היתר בניה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הפרויקט לאישור אגף תושי"ה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות בנקאית לטובת עיריית ירושלים בגובה שיקבע ע"י שפ"ע לשם הבטחת ביצוע שיקום ושדרוג של המדרכות והכבישים והתשתיות הקיימות בסמוך לפרויקט במידה וייפגעו מעבודות הבניה.</p> <p>ביצוע השיקום והשדרוג כאמור לעיל יהא ע"י מגיש הבקשה להיתר לעל חשבונם, להנחת דעת אגף שפ"ע ובהנחייתו, כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהו לבניין המוצע בתכנית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים: תכנון חניה נגישה, הצגת פתרון להתגברות על הפרשי גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת הקרקע, הצגת פתרון לדרך נגישה ברוחב 130 ס"מ נטו אל פתח מרחב מוגן מוסדי בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית, הצגת פתרון לדרך נגישה ממדרכה/שביל מגיש אל הכניסה הראשית לבניין, תכנון המדרכות הגובלות בבניין ברוחב של 1.30 מ' נטו מינימום פנויות למעבר וברוחב 2.50 מ' נטו בכניסה לבניין, תכנון מעברים בתוך הבניין ברוחב 1.30 מ' נטו לפחות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים (עבור שנאי אחד) בשטח התכנית. מיקומו ומידותיו ייקבעו סופית לעת התכנון המפורט וכתנאי למתן היתר בניה, בהתאם לדרישות חברת החשמל.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה בשטח.</p> <p>לעת תכנון המפרט ומתן היתר הבניה יוכן ניתוח הנדסי לגבי כמויות האשפה הצפויות בפרויקט ולגבי המסלול הנדרש לרכב המפנה את כלי האצירה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקה לתכנון מבני ציבור.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות הכבאות וההצלה.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>15. במידה ויוכן תסקיר סביבתי ע"י צוות תכנית אב לתחבורה המתייחס לפתחי האווירור ביחס למבנה הציבור, ניתן לוותר על תסקיר סביבתי שנזכר בסעיף 14.</p> <p>16. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה מכח תוכנית זו יהא תיאום התכנית עם מהנדס העיר ואל מול תכנית אב לתחבורה, כולל בין היתר לנושאים הבאים: תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי, כניסות, מערכות תשתית, פירי איורור, תברואה וכו'.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט ובנספח מספר 1 בקווים אלכסוניים בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת</p>

4.1	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
	<p>הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערות אזהרה במספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>שטח זה יפותח כמבואה/כניסה ראשית לתחנת "מאה שערים" של הרכבת הקלה, המאושרת בתת הקרקע עפ"י תכנית 101-0178129, כמפורט בנספח מס' 1.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. מודגש בזאת כי כל הראות תכנית מס' 178129, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 764746 זו, לרבות הוראות לעניין הקמת "הקו הכחול" של הרכבת הקלה עם מתקניו השונים (קווים, תחנות, תשתיות וכדומה), והוראות לעניין מגבלות בניה ופיתוח וכדומה, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p> <p>2. כל תכנון מפורט של הבניין המוצע בתכנית יתייחס להגבלת ולמגבלות הנדרשות עקב בניה מעל תשתית תת קרקעית מתוכננת וקיימת של הרכבת הקלה.</p>
י	<p>גמישות לתכנית</p> <p>יותר שינוי של עד +/-1.0 מטר מהגובה המירבי המצוין בנספח מספר 1, לעת מתן היתר הבניה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ורצועת מתע"י תת קרקעית כמאושר בתכנית מס 178129.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הצבוע התשריט בצבע חום הוא שטח של דרך קיימת/מאושרת.</p> <p>2. על שטח זה ממשיכות לחול הוראות תכנית מס 178129. לגבי דרכים קיימות/מאושרות ולגבי רצועות מתע"י תת קרקעית.</p> <p>3. ראה סעיף 6.3 להלן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	7	71			(1) 60	1911	442.59	1	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה		

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) חללי מעליות, מדרגות ופיר לאוויר צח חושבו פעם אחת בשטחים שמעל הכניסה הקובעת. לא חושבו בשטחים שמתחת לכניסה הקובעת..
- (2) כמפורט בנספח מס' 1.
- (3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****היטל השבחה**

היטל השבחה

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

6.2**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית.

6.3**ניהול מי נגר**

ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').

6.4**פסולת בניין**

1. פסולת בנין:

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

6.5**קולטי שמש על הגג**

קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.6**חומרי חפירה ומילוי**

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.7**הריסות ופינויים**

גדר/מבנה מדרגות/פרגולה/חריגות בניה להריסה

הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון.

6.8**עתיקות**

רשות העתיקות:

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27477/0 "ירושלים, נבי עכאשה (צפון)" י"פ: 4923 עמ" 4957 מיום: 26/09/2000 ; 2824/0 "ירושלים נבי עכאשה" י"פ 1091 עמ" 1462 מיום 18/05/1964 ; 27478/0 "ירושלים, נבי עכאשה (מזרח)" י"פ 4923 עמ" 4958 מיום 26/09/2000 הינו/ם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ח - 1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח - 1978.

3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

6.8	עתיקות
	<p>4. במידה ויתגלעו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.9	שרותי כבאות
	<p>א. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>ב. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.</p> <p>ג. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם תקנות התכנון והבניה.</p> <p>ד. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' פחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>ה. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות ועצים</p> <p>ו. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי. כיבוי בעלי זקף בקוטר " 4 עם שתי יציאות " 3 הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448</p> <p>ז. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>ח. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום " 6</p> <p>ט. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>בניין מגורים גיל עד 13 מ') שמניין קומותיו- אינו עולה על 4 קומות (500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>י. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות מים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ') שמניין קומותיו- אינו עולה על 8 קומות (1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>יא. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ') שמניין קומותיו עולה על 8 קומות (2000 ל/ד בלחץ - של 1.5 באר.</p> <p>יב. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>בניין משולב, מסחר ומגורים 2400 ל/ד בלחץ - 1.5 באר.</p> <p>יג. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>אזור משולב, מסחר ותעשייה 2400 ל/ד בלחץ - 1.5 באר.</p> <p>יד. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>טו. ישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1. ניתן להקים מבנה ציבור זה רק לאחר השלמת העבודות הנדרשות עבור הקמת תחנת הרק"ל התת"ק ממגרש זה. יש לקבל אישור על השלמת העבודות כאמור מצוות תכנית אב לתחבורה או מהנדס העיר או מי מטעמו.	
2	2. תותר הקמת השימושים המיועדים לטובת הרכבת הקלה (מעליות, פיר אוורור ורחבת התחנה) גם בנפרד מהשימושים האחרים המוצעים בתכנית זו וכשלב מקדים להם.	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנה.

