

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0773184

תחנת עוז חדשה - ארמון הנציב

ירושלים

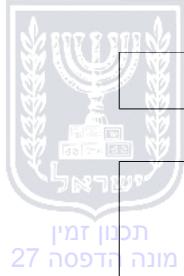
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/01/2021

להפקיד את התכנית

04/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הקמת תחנת משטרה חדשה הנמצאת בגבול שכונת ארמון הנציב/תלפיות מזרח ושכונת ג'בל מוכבר.

לאור הצורך בפינויה של תחנת עוז הזמנית ומעבר ממבנים ייבילים למבנה קבע חדש ומודרני לצורך שיפור השירות לאזרח והגברת הביטחון והסדר הציבורי משטרת ישראל באמצעות מנהל הדיור הממשלתי איתרו תא שטח אותו חכרו מרמ"י המתאים לתכלית זו ומצוי בסמיכות לתחנה הקיימת.

התכנית התקפה בתא שטח זה מייעדת את המגרש לשטח מוסד מכוח תכנית מס' 4798 א' של הפדרציה הספרדית ובהתאם לכך מגבילה את השימושים המותרים בו.

תכנית זו מוסיפה שימושים ושטחי בניה ובכך תענה על צרכיה העכשוויים והעתידיים של המשטרה ומשמר הגבול ותאפשר מתן שירותי חירום נוספים וע"י כך תשפר משמעותית את השירות הניתן לאזרח, את תנאי העבודה והמגורים עבור שוטרי התחנה ולוחמי מג"ב ותאפשר הגדלת מצבת כוח האדם המשרתת אזור זה.

תכנית זו יוצרת מסגרת תכנונית לפיתוח מתחם המשטרה ע"י הגדרת השימושים הנדרשים לתפקוד השוטף של התחנה,

קביעת זכויות הבנייה, מגבלות הבניה, קביעת הוראות פיתוח, זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, תנועה, חניה והנחיות לעיצוב אדריכלי תוך מתן דגש על השתלבותה במרקם האורבני הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תחנת עוז חדשה - ארמון הנציב

101-0773184

מספר התכנית

5.407 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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 222933

קואורדינאטה Y 628812

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא מדרום לרחוב על"ר ומצפון לרחוב נקר מאיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ארמון הנציב/גבל מוכאבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9999	לא מוסדר	חלק		999
30926	מוסדר	חלק		6

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א/4798	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית א/4798 ממשיכות לחול.	5713	4259	04/09/2007



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לרמן עדנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		לרמן עדנה		תשריט מצב מוצע	לא
אנטנות	מנחה		15	16/06/2020	יוני (אלפרד) שיף	13: 44 18/06/2020	סקר בטיחות קרינה מקדים	לא
אקוסטיקה	מנחה		14	23/02/2021	מיכל רשף	15: 36 15/03/2021	נספח אקוסטי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		7	09/08/2020	אדיר אלווס	09: 16 09/08/2020	דוח סקר עצים	לא
שמירת טבע וגנים לאומיים	רקע		6	30/05/2020	זיאן-מארק דופור-דרור	14: 11 11/06/2020	סקר טבע עירוני מקדים	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/05/2021	לרמן עדנה	13: 13 10/06/2021	נספח בינוי מנחה	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1		18/04/2021	לרמן עדנה	10: 48 09/05/2021	נספח נצפות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	09/08/2020	אדיר אלווס	09: 18 09/08/2020	תשריט עצים בוגרים על רקע מפת מדידה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	10/05/2021	אריה פלנר	13: 14 10/06/2021	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/12/2019	לרמן עדנה	15: 47 10/12/2019	מצב מאושר	לא

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**

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד האוצר	משרד האוצר, תאגיד ממשלתי -		מנהל הדיור הממשלתי	ירושלים	קפלן	1	02-5317444	02-5695577	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		משטרת ישראל- מדור נכסים	רמלה	בעלי המלאכה	41	08-9124430	076-8603334	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לרמן עדנה	30015	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-6959893	03-6960299	office@lerman.co.il
מודד	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	חומה	12	03-9613720	03-9612673	ram@ram.org.il

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	מהנדס	אריה פלנר	24800	פלנר אריה הנדסה אזרחית בע"מ	כפר נטר	(1)		09-8997260		fellner@netvision.net
	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		03-9032190		office@adironof.co.il
	אקולוג	ז'אן-מארק דופור-דרור			ירושלים	שחר	1	02-6523963	02-6523963	jmd@netvision.net.il
M.A מדעי סביבת האדם	יועץ אקוסטי	מיכל רשף	20282	מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ	הרצליה	השופטים	1	09-0553858	09-9541131	michal@mem-gimel.com
מודד מוסמך למדידת קרינה	יועץ	יוני (אלפרד) שיף	2032-11-15	גל בטוח הנדסה בע"מ	יהוד	(3)		03-6347015	03-7396417	support@gale.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 3765.

(2) כתובת: ת.ד. 309.

(3) כתובת: ת.ד. 5992.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח ובינוי תחנת משטרה מג"ב ושרותי חרום על גבול שכונת ג'בל מוכאבר וארמון הנציב/תלפיות מזרח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פ.

ב. קביעת זכויות הבניה.

ג. קביעת שימושים מותרים.

ד. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וחניית אורחים בתחום התכנית.

ה. קביעת הוראות ומגבלות בניה.

ו. קביעת הוראות בדבר פיתוח, תנועה חניה והנחיות עיצוב אדריכלי.

ז. קביעת התנאים למתן היתר בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	101	זיקת הנאה למעבר ברכב
שטח ציבורי פתוח	400	זיקת הנאה למעבר רגלי
יעוד	תאי שטח כפופים	
מבנים ומוסדות ציבור	101	
מבנים ומוסדות ציבור	101	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	5,406.93	100
סה"כ	5,406.93	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,854.85	89.79
שטח ציבורי פתוח	552.09	10.21
סה"כ	5,406.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

שטח למבנים ומוסדות ציבור עבור הקמת תחנת משטרה ובסיס משמר הגבול על כל השימושים הנדרשים לתפקוד השוטף של התחנה:

1. יותרו שימושים של משרדים שונים לשימוש המשטרה ומג"ב, מגורי לוחמים, תאי מעצר, חדר אוכל ומטבח, מעבדות, בית כנסת, סדנאות עבודה, חדרי כספות, חדר כושר ומועדון, שירותים ומקלחות, מטבחונים קומתיים, אזורי המתנה וקבלת קהל וכיו"ב.
2. בנוסף יותרו שימושים עבור שרותי חירום נוספים.
3. תותר הקמתם של חצר משק, בורות בטחון ופריקת נשק, מגרש מסדרים ותרני דגלים, רחבות מרוצפות, מתקני חצר והצללות, שטחים מגוננים, מדרגות ורמפות נכים, מתקני נוי, רחבות כיבוי וכיו"ב.
4. חנייה תת קרקעית, חניה עלית מקורה ו/או פתוחה.
5. מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מערכות טכניות, חדרי גנרטורים, טרנספורמציה ומיתוג, מאגרי מים, מכלי דלק לגנרטורים וצובר גז.
6. מחסנים וארכיונים, נשקיה ותחמושת זעירה.
7. אתר קשר משטרה כולל תורן תקשורת.
8. גדר ותאורה היקפית, מצלמות אבטחה, מבנה בקרת כניסה ושערי כניסה לרכב.

4.1.2

הוראות

איכות הסביבה

א

- א. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה.
- ב. מתקני אצירת הפסולת יהיו ממוקמים בשטח התכנית ויכללו מיכלים נפרדים לפסולת ברת מיחזור על פי דרישת הוועדה המקומית.
- ג. אין למקם מתקנים לאצירת אשפה בחזית המגרש, אולם יש להבטיח גישה אליהם אשר תהיה נוחה לפריקה וטעינה.

בינוי ו/או פיתוח

ב

- א. תותר בניית מרתפים עד גבול מגרש בחזית מזרחית ובמגבלת תחום זיקת הנאה בחזיתות הנוספות ובתכסית של עד 75% משטח המגרש. יתרת השטח תהיה פנויה מבינוי עילי ותת קרקעי בכדי לאפשר פיתוח וגינון היקפי והשהייה וחלחול מי נגר אל תת הקרקע.
- ב. בקומות המרתף יותרו שימושים עיקריים כגון: מטבח, חדר אוכל, בית כנסת, חדר כושר, קנטינה, סדנאות, נשקיה ותחמושת זעירה זאת בנוסף לשטחי שירות עבור חניה תת קרקעית, מבואות כניסה לחדרי מדרגות, חדרי מכונות, מחסנים ועוד.
- ג. בפיתוח שבמפלס הרחוב תותר הקמת גדר היקפית והתקנת שערי כניסה לרכב במגבלת זיקת הנאה, גובה הגדרות ההיקפיים לא יעלה על 2.5 מ'. תשמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום המגרש עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע לצורך גישה לכניסה הראשית של המבנה וחיבור בין רחוב מאיר נקר/אבשלום חביב ורחוב על"ר (רחוב הרכס) וחניות אורחים בגבול זכות הדרך של רחוב מאיר נקר ורחוב הרכס.

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

ד. תותר הקמת 2 קומות מרתפים ו 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ובנוסף קומה גג טכנית עליה יוצב תורן תקשורת בגובה נוסף של עד 30 מטר.

ה. בקו בנין "0" שלא בתחום זיקת ההנאה תותר הקמת מבנה שומר וחדרים טכניים של חברת חשמל.

ו. הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט. פיתוח השטח בתחום המגרש לרבות רח' נקר, יכלול גינון ונטיעת עצים בוגרים.

ז. גובה קירות התמך הפונות לחלקות המצרניות ייקבע בתאום עם מהנדס העיר, ובכל מקרה לא יעלה על גובה 1.2 מ'.

במקרים בהם יידרש קיר תמך גבוה העולה על מגבלה זאת, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין שני קירות לא יפחת מ 1.2 מ', המרווח בין הקירות יתוכנן באופן שיאפשר קרקע לאדמה גננית ובית גידול בעומק שלא יפחת מ- 40 ס"מ. גובה הקירות יימדד מפני בקרקע הסופיים.

ח. עיצוב גג המבנה כחזית חמישית יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר הבניה.

ט. יתאפשרו שימושים עבור שרותי חרום נוספים בתאום ובהסכמה של משטרת ישראל ובעלי הקרקע.

ג

חניה

א. איזור החניה בתחום המגרש מיועד לרכבי משטרה וחרום ולצורך אספקה תחזוקה ופינוי אשפה בלבד, כל זאת באזור ייעודי פנימי מתוחם עם אפשרות גישה מכיוון רחוב על"ר (הרכס) ומכיוון רחוב נקר. חניות ציבוריות, נגישות, וחניות אורחים יתוכננו על גבול זכות הדרך של רחוב מאיר נקר ורחוב על"ר (הרכס) שבתחום המגרש ותשמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לחניות אלה אשר יהיו חלק מנספח התנועה וישמשו את כלל הציבור. בכל מקרה אין לתכנן מדרכות ברוחב פנוי להולכי רגל הקטן מ 2 מ', לכל אורך המדרכות.

ב. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הגשת התכנית ובהתאם לדרישות המבצעיות של משטרת ישראל. ביצוע מספר מקומות חניה נמוך מהתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה לא יהווה סטייה ניכרת ויהיה בסמכות מהנדס העיר.

ג. הסדר החניה יהיה על פי "נספח התנועה" המצורף לתכנית זו.

ד. יותר מעבר לרכבי משטרה בין רחוב על"ר (הרכס) ורחוב מאיר נקר דרך החניון התת קרקעי שבתחום המגרש בין שני הרחובות בכדי לתת מענה מבצעי ומידי לשתי השכונות וגישה לרכבי אספקה ותחזוקה שבשרות המשטרה בלבד.

ד

עיצוב אדריכלי

א. חומרי הגמר המותרים יהיו אבן, זכוכית, מתכות שונות כדוגמאת חיפויי אלומיניום, בטון, עץ, ופלדה.

ב. הבניה תבוצע מאבן טבעית נסורה מרובעת ומסותתת ו/או מלוטשת.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

א. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכולל גינון ונטיעות של צמחיה, הסדרת ניקוזים, שבילים וריצופים, מעקות, קירות תמך, פינות ישיבה ופנאי.

4.2	שטח ציבורי פתוח
	ב. מתקנים הנדסיים עיליים קטנים, כדוגמאת פילרים עבור השקיה, תאורה וכדומה. ג. תשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. עבודות הפיתוח, ככל שידרשו, יבוצעו תוך שמירה על ערכי הטבע והסביבה. ב. מתקנים הנדסיים, אם יידרשו, ימוקמו בשולי תא השטח וישולבו בפיתוחו ככל הניתן. ג. הנטיעות, הגינון והצמחיה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. ד. השטח הציבורי הפתוח יתחבר בחלקו העליון למפלס הגבעה הממוקם ממערב לו. ה. גובה קירות התמך הפונות לחלקות המצרניות ייקבע בתאום עם מהנדס העיר, ובכל מקרה לא יעלה על גובה 1.2 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך גבוה העולה על מגבלה זאת, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין שני קירות לא יפחת מ- 1.2 מ', המרווח בין הקירות יתוכנן באופן שיאפשר קרקע לאדמה גננית ובית גידול בעומק שלא יפחת מ- 40 ס"מ. גובה הקירות יימדד מפני הקרקע הסופיים.



מועד הפקה: 10/06/2021 13:17 - עמוד 14 מתוך 19 - מונה תדפיס הוראות: 27

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב/או דרך ו/או עמודי ווקוי תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך לה. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקני קשר וסולולרים) צינורות ביוב ומים ראשיים תהיינה תת קרקעיות.

6.2**איכות הסביבה**

- א. יש לצמצם למינימום האפשרי את השימוש במערכות כריזה מחוץ לכותלי המבנים מלבד מצבי חירום בלבד, יש לתת עדיפות לשימוש באמצעים אלטרנטיביים כגון מכשירי קשר וכדומה.
- ב. עבודות ההקמה יבוצעו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992 (תיקון 2010) ושמירה על איכות האוויר באישור ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעירייה.
- ג. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף העירוני תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות.
- ה. הפסולת תופרד לפסולת רטובה, פסולת ברת מיחזור לפי סווגיה ותאצר במתקני אצירה בתאום ובאישור הרשות המקומית.
- ו. פעילות בעלת פוטנציאל זיהום על גבי משטחי בטון אטומים לחדירת דלקים, שמנים או כימיקליים יוצבו בתוך מאצרות בנפח 110% מנפח הנוזל.
- ז. פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו יפנו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- ח. הנחיות למערכות מכניות: בגלל הקרבה לבתי מגורים, יש לקבוע כי המערכות המכאניות ומערכות האיורור והמיזוג על הגג יהיו מוסתרות ובעלות מערכות השתקה.
- ט. הנחיות לחזית חמישית: יידרש עיצוב חזית חמישית לגג המבנה ככל שחזית זו נצפת מבתי המגורים הקיימים מדרום.
- י. הנחיות לחניון: מיקום פתחי פליטת אוויר מאולץ מהחניון, ככל ויידרשו, יהיו מעל גג המבנה. קביעת מיקום חלופי תעשה בתאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- יא. הנחיות לחצר משק: יש לקרות את חצר המשק על מנת למנוע מטרדים סביבתיים ונופיים.
- יב. טרם מתן היתר בניה, הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חו"ד לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות אויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הרלוונטיות. הערות המחלקה והאמצעים הנדרשים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.
- יג. נספח הביצוע הסביבתי יכלול בנוסף פרשה טכנית המתייחסת לשימושים בעלי פוטנציאל יצירת מטרדים ו/או זיהום כגון רעש, ריח וזיהום אויר, שפכים, אחסון חומרים מסוכנים וכדומה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. הפרשה הטכנית תכלול את הצגת המערכות והשימושים ואת אמצעי האחסון, הטיפול והמיגון המתוכננים עבורם.

6.2

איכות הסביבה

יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת נספח ניקוז על בסיס עקרונות בניה משמרת נגר, ככל שהדבר אפשרי, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת סקר גאופיזיים בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

טו. בהיתרי הבניה מתוקף תכנית זו ישולבו עקרונות מנחים וטכנולוגיות בניה ירוקה, תוך התייחסות לנושאים כגון: שימור אנרגיה (הצללות, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, איורור וכד'), מחזור והפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים ואנרגיה, ניצול מי נגר, "גגות ירוקים" וכו', עפ"י הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.3

אקוסטיקה

חפירה ודיפון:

א. יעשה שימוש אך ורק בציד בניה וחפירה שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בניה), תשל"ט-1979. יש לשאוף לשימוש במכונות קידוח כלונסאות אשר מפלס הרעש ממנה לא עולה על 95 dB(A) במרחק 15 מ' ורצוי לעשות שימוש במכונה סיבובית לקידוח כלונסאות אשר מפלס הרעש ממנה כ- 85 dB(A) במרחק 15 מ'.

ב. בהתאם למפורט בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה, בנושא הנחיות לקביעת רעש בלתי סביר מאתרי בנייה, רמות הרעש בשימושים בסביבה לא תחרוגנה מעל המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, בתוספת 20 dB(A).

ג. יוקמו קירות מיסוך בהיקף המתחם במטרה לעמוד בדרישה המפורטת לעיל. לפי הנחיות עיריית ירושלים מתאריך 19.10.17 "הנחיות בנושא מניעת רעש למגישי הבקשות/היתר בניה/חפירה" נדרשת גדר איסכורית אטומה בעלת גובה מינימלי של 2.5 מ' וכושר הפחתה dB(A) 20 (גובה מוצע לגדר בהיקף המתחם מתואר במסמך זה בסעיף 3.3 ויש לעדכן בהתאם לציד המתוכנן ולשלבי העבודה

ד. מכונות עזר לזמן ההקמה כגון מחדס אויר, גרטרור וכד', ימוקמו רחוק ככל האפשר ממבנים סמוכים ויינקטו בהם אמצעי השתקה להבטחת עמידה ברמות הרעש המותרות על פי התקנות.

ה. יש לפעול על פי המפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992: לא יעשה שימוש במכונות יוצרות רעש ולא תבוצענה פעילויות רועשות בין השעות 19:00 ועד 07:00 למחרת בבוקר.

ו. לא תבוצענה עבודות באתר בשבתות ובחגים.

מערכות אלקטרו-מכאניות:

ז. דרישה לתכנון כולל: יש להתייחס לכל מקורות הרעש האפשריים המשפיעים על שימושים רגישים לרעש, כך שמפלס הרעש הכולל לא יעלה על הערכים המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.

ח. במידה ויהיה צורך באוורור החניון באמצעות מערכות ייעודיות, יוגדרו האמצעים הנדרשים לקבלת מפלס רעש שאינו עולה על 65 dB(A) במעברים ציבוריים, 55 dB(A) בחזית המשרדים ואשר עומד בדרישות התקנות למניעת מפגעים בשימושים קיימים ומתוכננים בסביבה. מפלס הרעש בתוך החניון יוגבל ל- 70 dB(A) בעת פעולת האוורור היומיומית.

ט. מערכות למזוג אוויר ואוורור של המבנה: בשלב התכנון המוקדם יוקצה מקום למערכות המזוג של כל השימושים, אשר יאפשר לקיים עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים בכל השימושים הקיימים והמתוכננים בסביבה, כולל חדרי המגורים במתחם התחנה.

י. מעקות על הגגות יבוצעו כמעקות אטומים מחומרים בעלי כושר בידוד אקוסטי של 25 dB

6.3

אקוסטיקה

לפחות כגון יציקת בטון, בלוקים, לוח מתועש המורכב משני פחים וביניהם חומר מילוי, לוחות שקופים בעובי 15 מ"מ לפחות וכד'. גובה המעקות יהיה כ-3 מטרים מעל רצפת הגג. הגובה הסופי ייקבע כך שיתקיים מיסוד אקוסטי בין המערכות על הגגות לבין מגורים ושימושים אחרים בסביבה ותתקבל עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים בכל שעות היממה. יא. מערכת לטיפול באשפה: חדר דחסנית אשפה יתוכנן כך שתתקיים עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים ויותקן בו תריס גלילה בעל כושר בידוד אקוסטי של 20 dB לפחות. יב. פריקה וטעינה: פריקה וטעינה יתבצעו בקומת המרתף ו/או באזורים מקורים כך שיימנע מטרד בשימושים רגישים בסביבה הקרובה. יג. תיבדק השפעת המערכות על שימושים פנימיים במבנה, ויתוכננו אמצעי השתקה והגנה מתאימים, כך שמפלסי הרעש במשרדים בתחנת עוז יעמדו בדרישות התקן הישראלי ת"י 2004 חלק 2 "אקוסטיקה במבנים שאינם למגורים: משרדים" מדצמבר 2015. תנועת כלי רכב: יד. יש להימנע מהפעלת צופרים בכלי הרכב המשטרתיים בסמיכות לתחנה אלא אם הדבר חיוני לפעילות המשטרה ברגע נתון.

6.4

הוראות פיתוח

א. יש לשקם ולשדרג מדרכות כבישים וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע כתנאי לטופס 4. ב. טרם מתן היתר בניה תנאי תדרש הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע כפי שיקבע סמוך להיתר הבניה.

6.5

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

א. על התכנון המפורט לעמוד הוראות כדלקמן:

1. חוק שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1988.
2. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970, חלק ח'1- בנין ציבורי חדש פרק א'.
3. תקנות לשיויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות) התשע"ג-2013.
4. תקן ישראלי 1918 חלקים 1,2,3,4,6 בהתאמה.
5. תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות).
- ב. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור מבנים ומוסדות ציבור בעת הליך להוצאת היתר הבניה.
- ג. טרם מתן היתר בניה תידרש קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
- ד. טרם מתן היתר בניה תידרש קבלת אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש במיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
- ד. טרם מתן היתר בניה יהא הצגת פתרון לדרך נגישה ברוחב 130 ס"מ (נטו) אל פתח מרחב מוגן מוסדי, בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית.

6.6

שרותי כבאות

א. תוואי צנרת גז, במידה וחורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת. ב. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה. ג. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה ורדיוסי הסביבוב למבנים שיבנו בתכנית הכוללת תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6.6

שרותי כבאות

ד. תנאי לטופס 4, אישור אדריכל מסכם הכולל את חתימת יועצים.
ה. על קו צנרת 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.
ו. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו המהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר הבניה.
ז. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים עד 13 מ' - 500 ל/ד בלחץ 1.5 באר, בנין מגורים גבוה עד 29 קומות - 1000 ל/ד בלחץ 1.5 באר, בנין מגורים רב קומות מעל 29 מ' - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר, בנין משולב מסחר ומגורים 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר, אזור משולב מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.
ח. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.
ט. אישור מתכנן מערכות אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעם הרשות לכבאות והצלה.

6.7

חשמל

א. טרם מתן היתר בניה יבוצע תאום ואישור חח"י מחוז י-ם בדבר שילוב תחנת שנאים/מיתוג בפרויקט על פי הצורך החשמלי. אופי האספקה (במתח נמוך/גבוה) יקבע עפ"י דרישות המזמין ותקנות חח"י בשלב הכנת תוכניות מפורטות להיתר הבניה.
ב. תנאי למיקום חדר שנאים/מיתוג אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא להכנסת ציוד כבד ועובדי חח"י.
ג. מיקומו המדויק וגודלו של חדר השנאים/מיתוג יקבעו בשלב הבקשה להיתר בניה בתאום עם חח"י מחוז י-ם וכתנאי להיתר בניה.

6.8

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. תנאי להקמת מתקן תמיר (תורן/עגורן) שגובהו הכולל 40 מטר מעל פני השטח, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.9

אנטנות

א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת היתר הקמה בהתאם לדרישות חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
ב. תנאי מתן היתר בניה יבוצע תאום עם רשות תעופה אזרחית לגבי גובה האנטנה וסימוניה הנדרשים.

6.10

היטל השבחה

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

6.11

הסדרת שטח/ מקרקעין

תנאי לקבלת טופס איכלוס הינו אישור הוועדה המקומית לתצ"ר.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל או חלק מזכויות הבניה.	בהתאם לצרכי המשטרה ובתאום עם הרשות המקומית.

7.2 מימוש התכנית

תחילת בצוע העבודה ייחשב כמימוש.

