

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0847301

הרחבות דרכים בכיכר הרב אלפיה, שכונת הר נוף, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

משרד התחבורה ועיריית ירושלים, באמצעות תכנית אב לתחבורה, מתכננת לביצוע את קו הרכבת הקלה של רחוב כנפי נשרים. קו זה מאושר במסגרת תכנית 9700, שנכנסה לתוקף באוגוסט 2014. תכנית זו קבעה את תוואי הקו משדרות הרצל במזרח ועד שכונת הר נוף במערב דרך רחוב כנפי נשרים. התחנה הסופית (ה"טרמינוס") נקבעה להיות ממוקמת בצומת המלמד.

במסגרת התכנון המפורט של הקו, הוחלט לחזק וליעל את הממשק בין הרכבת הקלה ובין מערכת האוטובוסים שתזין אותה. הפתרון המיטבי לתחנה כזו היא על ידי הבטחת מעבר מהיר, נוח ובטוח בין תחנות רבות ככל הניתן של אוטובוסים לרכבת, באותו מפלס וברצף. הפתרון ההנדסי לכך, מצריך העתקה של מעגל התנועה הקיים בקצה רחוב כנפי נשרים בצומת עם רח' המלמד, כ- 15 מ' צפון-מערבה. צומת זה נקרא כבר הרב מאיר אלפיה. העתקה זו תהיה ע"ח פינה משטח מגרש עירוני שיועד למבנה ציבור במסגרת תכנית 3028 ג' ו-ה'. בתחום הרחבה של הדרך לכיוון דרום, תותר בניה של מתקן ו/או מבנה דרך. מבנה זה מתוכנן לכלול חדר נהגים, שירותים ציבוריים וכיוצ"ב חדרים לשימוש מפעילי ומשתמשי התחבורה הציבורית. הכוונה לטווח ארוך היא, שמתקן דרך זה יכלל בבינוי עתידי בדופן זו של השדרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבות דרכים בכיכר הרב אלפיה, שכונת הר נוף, ירושלים

מספר התכנית 101-0847301

1.2 שטח התכנית 0.489 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16), 62א (א) (2), 62א (א) (4)

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 | 217165 |
| קואורדינאטה Y | 632750 |

1.5.2 תיאור מקום

בקצה המערבי של רחוב כנפי נשרים, ע"י תחנת התדלוק, ישנו כיום מעגל תנועה הנקרא ע"ש הרב מאיר אלפיה. מעגל זה מהווה את הצומת בין 4 הרחובות הבאים: רחוב כנפי נשרים ממזרח, רחוב גרשון המלמד מצפון, רחוב הרב אברהם דוד רוזנטל ממערב והרב רפאל קצנלבוגן מדרום. בפינה הצפון מערבית של צומת זו, ישנו מתחם גדול המיועד למבנה ציבורי. על חלקו הצפוני של המתחם בנוי בית כנסת. חלקו הדרומי, הצמוד לצומת, אינו בנוי והוא מיועד בתכנית זו לשטח עבור דרך. חלקו הדרום-מזרחי של התכנית צמוד מדרום לשד' כנפי נשרים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

הר נוף, שטחים בסמוך לכיכר אלפיה, ביו הרחובות כנפי נשרים, המלמד והרב רוזנטל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30269 | מוסדר | חלק | | 154 |
| 30332 | מוסדר | חלק | | 36 |

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

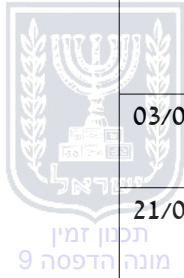
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|----------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 03/03/197 2 | | 1235 | 1808 | תכנית זו מחליפה/ מבטלת את תכנית מס' 1658 | החלפה | 1658 |
| 21/08/200 2 | | 3685 | 5104 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3028/ ה ממשיכות לחול. | שינוי | 3028/ ה |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|------------------------|-------------------|----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מירון כהן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מירון כהן | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח תנועה | 17: 41 16/12/2021 | דותן ריגלר כהן | 18/11/2020 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח רקע סטטוטורי קיים | 12: 52 27/12/2021 | ראובן אלסטר | 20/12/2021 | 1 | 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



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 |
|-------------|-------------|-----------------------|------------|----------------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| מהנדס העיר | רשות מקומית | רשות מקומית, יואל אבן | 11111 | עיריית ירושלים | ירושלים | (1) | | 02-6297337 | 02-6297115 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית ירושלים.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------|----------------------|------------|------------------|---------|------|-----|------------|------------|---------------------|
| מדינה כללי | מדינה כללי, זהר זולר | | תכנית אב לתחבורה | ירושלים | (1) | 97 | 02-6299888 | 02-6221063 | TsachiV@jtmt.gov.il |

(1) כתובת: בנין כלל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------------|----------|------------|----------------|---------|------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה | מחלקת נכסים | יעקב סדן | | עיריית ירושלים | ירושלים | (1) | | 02-5314600 | | |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטחים שבעלות המדינה

(1) כתובת: ככר ספרא 1, קומה 5.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-----------|-----------|------------|----------|---------|-----------|-----|------------|-----|----------------------|
| | עורך ראשי | מירון כהן | | פרטי | ירושלים | שלמה המלך | 7 | 02-9663600 | | office@ct-arch.co.il |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------|----------------|---------------|-------------------------------|-----------------|------------|------|------------|------------|------------------------------|
| מודד | מודד | ראובן אלסטר | 502 | מימד פוטוגרמטריה | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | | meimad@meimad-sur.co.il |
| מהנדסת תנועה | יועץ תחבורה | דותן ריגלר כהן | 12363071 | אמי מתום מהנדסים יועצים | תל אביב- יפו | (1) | 55 א | 03-6363500 | 03-6363501 | ta-office@amy-metom-ta.co.il |

(1) כתובת: יגאל אלון, תל-אביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 |
|-----------|---|
| מיתקן דרך | כהגדרתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ועדכון תקנות התכנון והבניה (בניין הדרוש במישרין לצורך הקמתה של דרך או שימוש בה), תשע"ו-2016 |

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**

הרחבת דרכים בשטחים שבסמוך לכיכר הרב מאיר אלפיה, שכונת הר נוף, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד משטח לבניין ציבורי ומשטח פתוח ציבורי לדרך ציבורית.
- הרחבת קטע מרחוב כנפי נשרים בקצהו המערבי, והרחבת קטע מרחוב המלמד בקצהו הדרומי, לשם העתקת מעגל התנועה הקיים בתחום כיכר הרב מאיר אלפיה, והקמתו מחדש.
- התרת הקמת מבנה / מתקן דרך בתחום תאי שטח מס' 2 ו-3 וקביעת קווי בנין מרביים ושטחי בניה מרביים להקמתו.
- קביעת הוראות פיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין קיר תמך / גדר להריסה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 2 |
| דרך מוצעת | 3, 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| להריסה | דרך מוצעת | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------------|---------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך | 96 | 19.64 |
| שטח לבנין ציבורי | 123.28 | 25.22 |
| שטח פתוח ציבורי | 269.5 | 55.14 |
| סה"כ | 488.78 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------|--------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 96.09 | 19.65 |
| דרך מוצעת | 392.81 | 80.35 |
| סה"כ | 488.9 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | דרך מאושרת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה-1965, לרבות מבני דרך / מתקני דרך וכן חדר נהגים, שירותים ציבוריים וכיוצ"ב חדרים, הנחוצים לתיפעול תקין של מערך התחבורה הציבורית הסמוכה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. תוואי הדרך רוחבה והרחבתה יהיו כמצוין בתשריט ובנספח מס'1. 2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. 3. תותר, בתחום תא שטח מס' 2, הקמת מבנה דרך או מתקן דרך לתועלת מפעילי התחבורה הציבורית ולתועלת משתמשי התחבורה הציבורית עבור שירותים ציבוריים (כולל שירותים מונגשים), חדר נהגים, מחסן וכיוצ"ב, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח מס'1 ובכפוף למפורט בסעיף 5 להלן. 4. תהיה גישה ישירה למבנה מהרחוב. 5. עיצוב המבנה יתואם עם אדריכל העיר לעת מתן היתר הבניה. תותר בניה מתועשת אבל בכל מקרה הבניין יהיה מחופה באבן. 6. הבניה בתאי שטח 3 ו-2 תהיה רציפה. יבנה מבנה אחד בתחום שני תאי שטח אלה. 7. לא תהיה צנרת גלוייה על חזית המבנה. ציוד טכני על הגג יהיה מוסתר באמצעות הגבהת המעקה וכיוצ"ב אמצעים. |
| ב | הוראות בדבר תנאים להיתר בניה |
| | ראה סעיף 4.2.2 ב' להלן. |
| 4.2 | דרך מוצעת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה-1965, לרבות מבני דרך / מתקני דרך וכן חדר נהגים, שירותים ציבוריים וכיוצ"ב חדרים, הנחוצים לתיפעול תקין של מערך התחבורה הציבורית הסמוכה. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. תוואי הדרך רוחבה והרחבתה יהיו כמצויין בתשריט ובנספח מס' 1. 2. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך / דרך ציבורית מוצעת. 3. יש לשקם מדרכות וכבישים ואת כל התשתיות אשר תפגענה כתוצאה מעבודות בניה לשביעות רצון אגף שפ"ע. 4. תותר, בתחום תא שטח מס' 3, הקמת מבנה דרך או מתקן דרך לתועלת מפעילי התחבורה הציבורית ולתועלת משתמשי התחבורה הציבורית עבור שירותים ציבוריים (כולל שירותים מונגשים), חדר נהגים, מחסן וכיוצ"ב, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח מס'1 ובכפוף למפורט בסעיף 5 להלן. 5. עיצוב המבנה יתואם עם אדריכל העיר לעת מתן היתר הבניה. תותר בניה מתועשת אבל בכל מקרה הבניין יהיה מחופה באבן. |

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

| 4.2 | דרך מוצעת |
|---|---|
| | <p>6. הבניה בתאי שטח 3 ו-2 תהיה רציפה. יבנה מבנה אחד בתחום שני תאי שטח אלה.</p> <p>7. לא תהיה צנרת גלוייה על חזית המבנה. ציוד טכני על הגג יהיה מוסתר באמצעות הגבהת המעקה וכיוצ"ב אמצעים.</p> <p>8. כחלק מביצוע הרחבת הדרך יוקם קיר תמך בין תא שטח מס' 1 לבין השטח מצפון לו על מנת למנוע דדרת.</p> |
| <p>ב</p> <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה / סלילה הוא הגשת תכנון פיזי מפורט לאישור תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט הסטת מיסעות/ איי תנועה/ מדרכות, פירוט גיאומטריה מתוכננת לדרכים, תכנון קירות התמך הנדרשים, תכנון קונסטרוקציה לקירות החדשים, פירוט הסדרי תנועה וכדומה. הכל כפי שיידרש ע"י אגף תושיה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון פיזי מפורט לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים והפקדת ערבות בנקאית להבטחת שיקום מדרכות, מסעות ותשתיות, במידה וייפגעו בעת ביצוע עבודות הבניה. יש לשקם מדרכות וכבישים וכל התשתיות אשר תפגענה כתוצאה מעבודות הבניה - לשביעות רצון אגף שפ"ע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה ותנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר להקמת מבנה שירותים ציבוריים והנהגים בתחום תאי שטח 2 ו-3 הוא תיאום עיצוב אדריכלי ופרטי הפיתוח בשטחים מסביבו עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתחום תא שטח 1 הוא תיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנה השירותים הציבוריים וחדר הנהגים בתחום תאי שטח מס' 2 ו-3 הוא תיאום עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתחום תאי שטח מס' 2 ו/או 3 להקמת מבנה הנהגים, הוא אישור תשריט חלוקה עפ"י פרק ד' לחוק התכנון והבניה והכנה ורישום תצ"ר, שבהם יאוחדו תאי שטח 2 ו-3 לתא שטח אחד.</p> <p>7. תוגש בקשה להיתר אחת משותפת למתקן הדרך / חדר הנהגים במגרש החדש (תאי שטח מס. 3 ו-2 שאוחדו).</p> <p>8. ס"כ זכויות הבניה במגרש החדש יהיה חיבור זכויות הבניה המופיעות בטבלת זכויות הבניה שבסעיף 5.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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) | תאי שטח | שימוש | יעוד | מספר קומות | | |
|------------------|------------|--|--------------------|--------------------|---------|--------|------------|------------|------|------|
| | | | | | | | | מספר קומות | | |
| | | | | | | | | מזרח | מערב | צפון |
| צפון | 1 | 3.5 | 16.75 | 96 | 2 | תחבורה | דרך מאושרת | מזרח | מערב | צפון |
| מזרח | 1 | 3.5 | 16 | 269.5 | 3 | תחבורה | דרך מוצעת | מזרח | מערב | צפון |

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בניה בתחום תאי שטח מס' 2 ו/או 3 להקמת מבנה הנהגים, הוא אישור תשריט חלוקה עפ"י פרק ד' לחוק התכנון והבניה והכנה ורישום תצ"ר, שבהם יאוחדו תאי שטח 2 ו-3 לתא שטח אחד.
2. תוגש בקשה להיתר אחת משותפת למתקן הדרך / חדר הנהגים במגרש החדש (תאי שטח מס. 3 ו-2 שאוחדו).
3. ס"כ זכויות הבניה במגרש החדש יהיה חיבור זכויות הבניה המופיעות בטבלת זכויות הבניה שבסעיף 5.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית או מדינת ישראל לפי העניין ויירשמו על שם הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים

