

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

19.04.2012

נתקבל

תיק מס'

מתוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת מס' 9610

תחנת רכבת מלחה

שינוי מס' 1/03 לתוכנית מס' 3419 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מתוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

23-04

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965  
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום

בינת שוהם מילור  
סגנית מנהל התכנון

תוכנית מס' 9610  
דף מס' 2 מתוך 8

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תוכנית מס' 9610  
שינוי מס' 1/03 לתוכנית מס' 3419 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית : תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 9610 שינוי מס' 1/03 לתוכנית מס' 3419 א' (להלן התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התוכנית : תוכנית זו כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית"). גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט"). גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 ו-1:250 (להלן: נספח מס' 1). גליון אחד של תכנית תנועה וחניה הערוך בקני"מ 1:500 (להלן נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי ניפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התוכנית : 48,739 מ"ר
5. מקום התכנית : השטח נמצא בין רח' יצחק מודעי (דרך מס' 39) מצפון, ציר נחל רפאים ורצועת הרכבת מדרום, צומת הואלאגיה ממערב והמשך כביש מס' 4 ממזרח.
- גוש 30429 : חלק מחלקות : 33,26,24  
גוש 30458 : חלק מחלקות : 4,3  
גוש 30459 : חלק מחלקות : 25,9,8,6,5,4
- שטח בין קואורדינטות אורך 218100 ל-217650  
לבין קואורדינטות רוחב 628450 ל-628300
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התוכנית : א. שנוי יעוד שטח משטח לתחנת רכבת ומשטח למסילות ברזל, לשטח לתחנת רכבת ומסילות ברזל.  
ב. קביעת בינוי להקמת מבנה כניסה לתחנת הרכבת בהתאם לנספחי בניו ופיתוח.  
ג. קביעת בינוי להקמת מבנה שליטה ובקרה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח.  
ד. תוספת שטח למסחר במבנה תחנת הרכבת.  
ה. קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי למבנה הכניסה ומבנה השליטה והבקרה.  
ו. קביעת שטחי בניה מירביים למבנה הכניסה ומבנה השליטה והבקרה.  
ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.  
ח. איחוד חלקות.

תוכנית מס' 9610  
דף מס' 3 מתוך 8

7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3419 א' ו-3316 ב' וההוראות שבתכנית זו.

8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי והפיתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).  
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח לתחנת רכבת ומסילות ברזל :

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אפור לבן לסרוגין ומותחם בקו חום הוא שטח המיועד לתחנת רכבת ומסילות ברזל וחלות עליו ההוראות המפורטות להלן :

(א) בתחום השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור בשתי וערב, תפותח חניה לשימוש הציבור הרחב ובה יותרו התכליות הבאות בלבד : חניה על קרקעית לרכב פרטי וציבורי, תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, מחסומי רכב ומבנים לאנשי אבטחה.

(ב) הבנוי והפיתוח בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

(ג) הבניה תתאפשר בתחום קוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. למרות המצויין לעיל, תותר הקמת המבנים המפורטים בסעיף 9(א) לעיל מחוץ לקוי הבנין המפורטים לעיל.

9c (ד) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם 1,000 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	2
400	300	700	שטחים מעל למפלס ה-0.00
-	300	300	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
400	600	1,000	סה"כ

הערות לטבלה : השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ה) מס' הקומות המירבי וגובה המבנים במגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

תוכנית מס' 9610  
דף מס' 4 מתוך 8

(ו) גגות המבנים יפותחו כחזית חמישית. שטח זה יחופה ויפותח בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

(ז) השטח המסומן בתשריט בקווים שחורים שתי וערב הוא שטח להקמת חניה עילית לשימוש הציבור הרחב, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף למפורט בסעיף (א)3 לעיל.  
(ח) החניון יכלול כ-500 מקומות חניה לרכב פרטי וציבורי, בהתאם להסדרים שיקבעו עם עיריית ירושלים.

(ח) תומרי בניה :

(1) בניה באבן : הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות במתכונת בניית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר הבניה.  
הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

(2) קירות תמך : קירות תמך, גדרות וכדומה ייבנו באבן טבעית מלבנית מסותתת בנויה בשורות אופקיות. רצוי היכן שניתן שקירות התמך יהיו מחומר הבנין.

(3) שימוש בחומרים שאינם אבן : שימוש בחומרים אחרים בשילוב עם האבן כגון מתכת, עץ, זכוכית, אלומיניום וכיו"ב, מותר באישור מהנדס העיר.

(ט) שלבי ביצוע הבניה : הבניה בשטח תחנת הרכבת ומסילות ברזל, לרבות מבנה השליטה והבקרה והחניה, תהא בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים.

(י) שילוט : לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.

(יא) פיתוח ואחזקת השטח : כל הפיתוח ואחזקת השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול של התכנית יחולו על מגישי התכנית בלבד. התחזוקה כוללת נקיון, שילוט, תימרוך, גינון וכו', ותהא בהתאם להנחיות עיריית ירושלים. כמו כן יהיו מגישי התכנית אחראים לביצוע שיקום נופי מלא בכל השטחים הסמוכים לשטח התכנית במידה ויפגעו בעת ביצוע הבנוי והפיתוח בתחומה.

(יב) קווי מתח עליון וגבוה : בשטח מגרש חדש מס' 1 קיימים קוי מתח עליון וקוי מתח גבוה המיועדים להעתקה כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. מיקומם הסופי יקבע לעת ביצוע כביש מס' 39 וכביש מס' 4 דרום, בתאום עם חברת החשמל ומהנדס העיר.

(יג) הוראות חישמול מערך הרכבת :

תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התכנית לאחר אישורה, יהא תאום עם רכבת ישראל או כל גוף מוסמך אחר שיפעל מטעמה, וזאת בכל הקשור לבניה מעל למערכת המגע העילי של מסילות הברזל.

(יד) החדרת מי נגר ונקז התת-קרקעי :

לפחות 50% משטח הקרקע שבתחום מגרש חדש מס' 1, שאינה מיועדת למבנים, תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.  
לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי, כמפורט להלן :

- (1) ביצוע שטחים מגוננים במירב האפשרי.
- (2) ביצוע השטחים הנייל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
- (3) תכנון החצרות הנייל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.

- (4) תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות אפשר לתכנן אגני  
השהייה קטנים).  
(5) תכנון משטח חניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

(טו) מתקני גז :

- (1) מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום גרש חדש מס' 1. ההתקנה תהא בהתאם  
להוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי 1989), תקנות בדבר אחסנת נפט (תשל"ז 1976)  
ותקן ישראלי ת"י 158.  
(2) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון של מתקני הגז הנדרשים בשטח המגרש לאישור  
משרד העבודה והרווחה, ובמידת הצורך לאישור מינהל הגז במשרד התשתיות, ע"י מגישי  
הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון כאמור יכלול בין היתר את הפרטים הבאים :  
- מרחקים בין צוברי הגז ובין האלמנטים הסמוכים : בנינים, כבישים, מדרכות, חניונים  
תת-קרקעיים, קומות תת-קרקעיות וכו'.  
מודגש בזאת כי התכנון המפורט כאמור חייב לעמוד בדרישת התקן ת"י 158.

(טז) תנאים למתן היתרי בניה ו/או טופס 4 :

- (1) לא ינתן היתר בניה אלא לאחר ליווי תיאום תכנון הבנינים ועיצובם עם מהנדס העיר וקבלת  
אישורו, בטרם הגשת הבקשה להיתר בניה.  
(2) תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת הסכם פיתוח בין רכבת ישראל לעיריית ירושלים בכל הנוגע  
לשיקום נופי ולפיתוח השטחים הפתוחים שבתחום התכנית.  
(3) תנאי למתן היתר חפירה ובניה הוא תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר סילוק עודפי עפר  
ופסולת בנין לאתר שפיכת עפר המוסכם עם עיריית ירושלים, הכל ע"י מגישי הבקשה להיתר  
ועל חשבונם.  
(4) תנאי למתן היתר חפירה ובניה בשטח התכנית יהא קבלת אישור מרשות העתיקות  
(5) תנאי למתן היתר חפירה ובניה בשטח התכנית יהא הגשת תכנון מפורט של הדרך שבתחום  
התכנית וחיבורה למערכת הדרכים הקיימת, לאישור האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בעיריית  
ירושלים ותכנית אב לתחבורה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.  
(6) ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בכפוף להוראות  
תכנית 9610 זו, לרבות סעיף 10(ג) להלן.  
(7) תנאי למתן היתר חפירה ובניה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החניה המוצעת  
בתחום מגרש חדש מס' 1, לאישור האגף לתחבורה ושרותי הנדסה, ע"י מגישי התכנית ועל  
חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.  
(8) ביצוע בפועל של החניון המפורט יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.  
(9) תנאי למתן היתר חפירה ובניה בתחום התכנית יהא תאום עם חברת החשמל.  
(10) תנאי למתן היתר חפירה ובניה בתחום התכנית יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון  
בשטחה.  
(11) תנאי למתן היתר חפירה ובניה בתחום התכנית יהא תאום עם המחלקה לשרותי כבאות והצלה.  
(12) תנאי למתן היתר חפירה ובניה בתחום התכנית יהא תאום עם מחלקת הביוב.  
במידה ובשטח הבניה המוצעת עוברים קוי ביוב ו/או ניקוז, ישאו מגישי הבקשה להיתר בהוצאות  
העתקת הקווים לתואים חלופיים על חשבונם, בתאום עם מחלקת הביוב. הנחיות לנושא תכנון  
ביצוע ותחזוקת קווי הביוב ינתנו לעת מתן היתר הבניה, ע"י חברת הגיחון.  
(11) תנאי למתן היתר חפירה ובניה בתחום התכנית יהא תאום עם מחלקת המים בדבר תכנון וביצוע  
מערכת המים בשטחה, וחיבורה למערכת המים העירונית.  
(12) תנאי למתן היתר חפירה ובניה בתחום התכנית יהא תיאום עם חברת בזק בדבר העתקת קווי בזק  
קיימים במידת הצורך ותכנון תשתית תקשורת בשטחה.

תוכנית מס' 9610  
דף מס' 6 מתוך 8

- 13) תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהא הגשת תכנון לפיתוח השטח שבתחום התכנית ובשטחים הגובלים בה, לאישור האגף לשיפור פני העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט לגבי גינון ונטיעות, תכנון מערכות השקיה, תאורה, ריהוט גן, הצבת אדניות וכו'. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום ובפיקוח עיריית ירושלים. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4/אאו תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות השלמת השיקום הנופי של כל הקרקעות שבתחום התכנית והגובלות בה, אשר נפגעו כתוצאה מביצוע הבניה שעפ"י תכנית 9610 זו, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ולשביעות רצונו המלאה של מהנדס העיר.
- 14) תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא הגשת תכנון מפורט לנגישות הולכי רגל ומוגבלים בשטח התכנית ואליה, לאישור עיריית ירושלים.
- 15) תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה.

(יז) מודגש בזאת כי חל איסור על פריקה, טעינה ואחסון של מכולות וסחורות בשטח התכנית.

(יח) יותר מעבר של כלי רכב מעל שטחי מסילות הברזל שבתחום הדרך הציבורית שבתכנית.

(יט) השטח המסומן בנספחי התוכנית לחניה נכלל ברצועת התכנון של כביש 39. לפיכך, השימוש המיועד לחניה בנספחי התוכנית יותר עד לאישור תכנית מפורטת לדרך ראשית מס' 39. במידה והשטח המיועד לחניה כמסומן בנספחי התוכנית ייכלל בתחום תכנית מפורטת לדרך ראשית מס' 39, וככל שהתכנית לדרך 39 לא תאפשר את השימוש לחניה יפקע תוקף השימוש המאושר בתכנית זו, במועד אישורה של התכנית המפורטת לדרך ראשית מס' 39. במידה והשטח המיועד לחניה בנספחי תוכנית לא ייכל בתחום תכנית מפורטת לדרך ראשית מס' 39, ימשיך השימוש בשטח להתבצע בהתאם להוראות תכנית זו.

9610.  
8177  
(כ) במידה והתכנית המפורטת לדרך ראשית מס' 39, לא תאפשר את השימוש לחניה בשטח המסומן בתכנית המפורטת לדרך ראשית מס' 39, וזאת על חשבון יזם התכנית.

10. דרכים :

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ו/או מאושרת.
- (ב) תכנון הדרך וביצועה יהא בכפוף למפורט בסעיף (טז) (4) לעיל.
- (ג) מודגש בזאת כי צירי הגישה לתחנת הרכבת וממנה, המפורטים בנספחים מס' 1 ו-2 הינם זמניים בלבד. צירי הגישה הסופיים לשטח מגרש חדש מס' 1 יעוגנו בתכנית סטטוטורית נפרדת שתאושר בעתיד, הכל בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מתאריך 10.2.2004.
- (ד) ראה סעיף 9(יח) לעיל.

11. הפקעה :

9610.  
8177  
שטחו של מגרש חדש מס' 2 (הדרך הציבורית שבתכנית) מיועד להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויועבר ע"י עיריית ירושלים כשהוא פנוי מכל מבנה גדר וחפץ.

תוכנית מסי 9610  
דף מסי 7 מתוך 8

12. ביצוע תכנית לצורכי רישום :

- (א) התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.  
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.  
(ג) השטח המיועד לצורכי ציבור עפ"י סעיף 11 לעיל, יועבר לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהוא פנוי מכל מבנה גדר וחפץ.  
(ד) מיד עם אישורה של תכנית 9610 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.  
(ה) במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

13. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין :

- (א) מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.  
(ב) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

14. תחנת שנאים :

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

- בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג :

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה :

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית :

- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית הנדרשות לצורך ביצוע התכנית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

תוכנית מס' 9610  
דף מס' 8 מתוך 8

ממנה: **מנהל**  
מנהל אגף תכנון ומתן מוקדם  
רכבת ישראל בע"מ

**אינג' יגאל קליימן**  
מנהל אגף תכנון ומתן מוקדם  
רכבת ישראל בע"מ

22.3.12

חתימת מגישי התכנית :

רכבת ישראל בע"מ-מנהל תכנון ופיתוח.  
תחנת רכבת סבידור מרכז ת.ד. 18085 ת"א 61180  
טל' 03-7186247 פקס' 03-7186255

חתימת המתכנן :

**אהוד שני**  
אדריכל ובונה ערים  
מס' רשיון: 31356

נחום ואהוד שני - אדריכלים.  
רח' התניא 3 תל-אביב 62481 טל' 03-5221723 פקס' 03-5221861

