

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית 22.04.2013
תוכנית מס' 13260	נתקבל
שם תוכנית: חניון אוטובוסים, הר חוצבים, רח' יגאל ידן	

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p> חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>4.8.13</u> לאשר את התכנית </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> <u>אליהו</u> יו"ר הוועדה המחוזית </p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה ייעוד משטח המיועד לדרך ומשטח המיועד לדרך ו/או טיפול נופי, לחניון אוטובוסים ושטח למבנים ומוסדות ציבור.
בשטח חניון האוטובוסים יוקם מסוף אוטובוסים, הכולל חניה, תדלוק, רחיצה ומשרדים עבור הפעלת המבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חניון אוטובוסים, הר חוצבים, רח' יגאל ידן

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**יפורסם
ברשומות

13260

מספר התוכנית

ד' 66

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

02.04.2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• ל"ר

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219/600
קואורדינטה Y 635/050

1.5.2 תיאור מקום
התכנית ממוקמת בשטח הכלוא במחלף שד' גולדה מאיר, כביש 4 צפון, שדרות יגאל ידן וכביש מס' 9.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירושלים רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפח ירושלים
יישוב ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה הר חוצבים
רחוב יגאל ידן
מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30243	מוסדר	חלק מהגוש		161, 158
30249	מוסדר	חלק מהגוש		5

שטח ללא גושים וחלקות

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4573	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	י' בתמוז התש"ט 16.07.59
4573	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4573 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4573 ממשיכות לחול	4789	29.07.99
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
תמ"א 4/18	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מתאר ארצית 4/18, הוראות תכנית מתאר ארצית 4/18 תחולנה על תכנית זו.	5568	23/8/2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	02.04.2013	ל"ר	25	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	02.04.2013	1	ל"ר	1: 500	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	02.04.2013	1	ל"ר	1: 250	מחייב חלקית*	נספח בינוי ופיתוח נספח מס' 1
	ועדה מחוזית	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	02.04.2013	1	ל"ר	1: 250	מחייב חלקית*	נספח חתכים נספח מס' 2
	ועדה מחוזית	מיכאל נקמן הנדסת תנועה	18.12.2011	1	ל"ר	1: 500	מחייב לעניין כניסות ויציאות לחניון (ראה סעיף 4.1.2 ט להלן)	נספח תנועה נספח מס' 3
	ועדה מחוזית	וינר סינגר אדריכלות נוף	18.12.2011	1	ל"ר	1: 500	מחייב	נספח עצים נספח מס' 4
	ועדה מחוזית	לביא נטיף מהנדסים בע"מ	18.11.2011	1	ל"ר	1: 250	מחייב חלקית**	נספח ניקוז נספח מס' 5
	ועדה מחוזית	לביא נטיף מהנדסים בע"מ	08.11.2011	ל"ר	17	ל"ר	מחייב חלקית**	הוראות לנספח ניקוז נספח מס' 5
	ועדה מחוזית	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	01.11.2010	ל"ר	43	ל"ר	מנחה	חוו"ד סביבתית
	המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, רשות המים	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	01.05.2011	ל"ר	35	ל"ר	מנחה	חוו"ד הידרולוגית- סביבתית לתחנת דלוק

02/04/2013

תבנית הוראות מעודכנת למרץ 2013

עמוד 6 מתוך 26

כל מסמכי התוכנית 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.

* הנספח מחייב לעניין גובה בניה, מספר קומות וקווי בנין.

** הנספח מחייב לעניין מפריד דלקים/שמנים לכל שטח התכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				מינהל מקרקעי ישראל		יפו 216 בניין שערי העיר, ירושלים	02-5318888				

1.8.2 יזם במועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				מינהל מקרקעי ישראל		יפו 216 בניין שערי העיר	02-5318888				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל		יפו 216 בניין שערי העיר, ירושלים	02-5318888				
בעלים			עיריית ירושלים		כיכר ככר ספרא 1, ירושלים	02-6297777				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
עורך ראשי	אדריכל	רנדי אפשטיין	1386307	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)		רח' המלך גיורגי 27 קומה 6, 94261, ירושלים.	02-6254603		02-6235747	admin@kke.co.il	
מודד	מהנדס ומודד מוסמך	ראובן אלסטר	002408938	מימד- פוטוגיאומטריה מדידות והנדסה בע"מ		רח' כנפי נשרים 68 ירושלים	02-6522294		02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il	
יועץ תנועה	מהנדס	מיכאל נקמן	12080420	מיכאל נקמן- הנדסת תנועה		ת.ד 109 אלון שבות 90433	02-9931024		02-9934022	nakman@017.net.il	
יועץ נוף	אדריכלית נוף	רחל וינר	13245576	רחל וינר- רד סינגר אדריכלות נוף		רח' זיבוטניסקי 10 ירושלים 92142	02-5670080		02-5670090	rachelle@wisi.co.il	
יועץ ניקוז	מהנדס	אמנון נטיף	009310590	לביא נטיף - מהנדסים בע"מ		רח' השיקמה 3 אזור תעשייה אזור	03-5584505		02-5584524	amnon@lavi-natif.co.il	
יועץ איכות הסביבה	M..Sc.	שלו בודנהיימר	032802480	לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ה.פ. 51413 1291	רח' הנטקה 34 ירושלים	02-6427729		02-6427103	shalev@shl.co.il	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית המתאר	תכנית המתאר המקומית בירושלים, לרבות השינויים אשר אושרו לה מזמן לזמן.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
נספח מס' 1	נספח מנחה בינוי
נספח מס' 2	נספח מנחה חתכים
נספח תנועה	נספח מנחה תנועה
הגיוחון	תאגיד הביוב והמים של ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ("החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינויים בייעודי הקרקע בכדי לאפשר את הקמתו של חניון אוטובוסים ושטח למבני ציבור, וכן שינויים בייעודי הקרקע בכדי לתאם בין ביצוע דרכים קיימות בפועל לבין המצב הסטטוטורי המאושר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינויים בייעודי קרקע כמפורט להלן:

- א. שינוי יעוד מדרך, מדרך מאושרת ומדרך /או טיפול נופי לחניון אוטובוסים, למבנים ומוסדות ציבור, למבנים ומוסדות ציבור והצלה, לדרך ולדרך /או טיפול נופי.
- ב. קביעת שטחי הבניה לחניון אוטובוסים לסך של 6,605 מ"ר מתוכם 6,405 מ"ר עיקרי ו-200 מ"ר שרות.
- ג. קביעת שטחי הבניה למבנים ומוסדות ציבור ועבור מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה לסך של 10,240 מ"ר, מתוכם 8,192 מ"ר עיקרי ו-2,048 מ"ר שרות.
- ד. קביעת הוראות בגין דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך /או טיפול נופי ודרך לביטול.
- ה. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה ועקירה.
- ו. קביעת הוראות בענין: איכות הסביבה, גשר עילי, פיתוח תשתית, שרותי כבאות, פסולת בנין, מי נגר, תדלוק, הפקעות, סטיה ניכרת.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות		סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
		מתארי	מפורט				
				-	-	מ"ר	מגורים
				-	-	מסי יחיד	
				-	-	מ"ר	דיור מיוחד
				-	-	מסי יחיד	
				-	-	מ"ר	מסחר
			400	400+	-	מ"ר	תעסוקה
			6,864	+6,864	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
			1,328	+1,328	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה
				-	-	חדרים	תיירות / מלונאות
				-	-	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

זיקת הנאה למעבר ברכב	מנהרה למעבר ברכב	גשר עלי	חורשה לעקירה	דרך לביטול	תאי שטח	יעוד
1			1	1	1	חניון אוטובוסים
				2	2,4	מבנים ומוסדות ציבור
				3	3	מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה
	201-203,211	203,205	201,203		201,203- 209,211,224,228,400,401,404	דרך מאושרת
	212	219	222,223		202,210,212-223,225,402	דרך מוצעת
		301,307	301,303	309, 302,303	301-303,306-310,403	דרך ואו טיפול נופי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח
בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
30.95%	20,437	חניון אוטובוסים		48%	31,689	דרך
42.77%	28,249	דרך מוצעת		52%	34,352	שטח לדרך ו/או טיפול נופי
9.02%	5,955	דרך ו/או טיפול נופי				
14.96%	9,880	מבנים ומוסדות ציבור				
2.30%	1,520	מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה				
100%	66,041	סה"כ		100%	66,041	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	חניון אוטובוסים
4.1.1	שימושים
א.	חניון אוטובוסים
ב.	חניון רכבים פרטיים עבור עובדי המקום
ג.	עמדות תדלוק לתדלוק עצמי
ד.	עמדת רחיצת אוטובוסים
ה.	משרדים עבור עובדי ונהגי המקום – לא יעלה על שטח של 400 מ"ר שטחים עיקריים
4.1.2	הוראות
א.	1. גובה המבנה יהיה בהתאם לנספח בנוי ופיתוח, נספח מס' 1. 2. תותר סטייה של ± 1.00 מ' מהגבהים הנ"ל.
ב.	הגגות ייבנו במבנה מטריות מעל מפלסי חניון האוטובוסים. מבנים אלו ייבנו מבטון אדריכלי לבן ברמה גבוהה.
ג.	קירות התמך ייבנו מאבן בעיבוד תלטיש עדין. דפנות החניון יבנו ממסלעה משופעת בשילוב צמחיה על מנת שתהיה הסתרה של החניון בגובה נצפה.
ד.	מבנה המשרד יבנה כך שלא יבלוט מקו הרקיע של מבנה העציצים.
ה.	מעל לחניון תיבנה קונסטרוקציה של עמודי בטון ועליהם מערכת של "תעלות" שתילה, המאפשרת שתילה של מטפסים וצמחי כיסוי אשר יקרו את החזית החמישית של החניון בכיסוי ירוק של צמחיה. בתי השתילה יבנו כדלקמן: 1. רוחב "תעלה" יהיה 1.00 מ' לפחות על מנת לאפשר שתילה אינטנסיבית בשוליים, ושביל מינימלי למעבר הגינון במרכז. 2. עומק תעלה יבנה כך שיוכל להכיל בתוכו: א. מצע גידול (טוף או פרלייט בחיפוי טוף) בעומק 50 ס"מ. ב. שכבה מנקזת בעומק 10 ס"מ מינימום. ג. מערכת השקיה ודישון ממוחשבת. ד. מערכת איסוף מי נקז, כולל מי נגר עילי. ה. כל עודפי המים ממערכות ההשקיה, הדישון והניקוז יופנו. ויחוברו למערכת הניקוז העירונית. לא תורשה שפיכה חופשית של מים אלו. ו. האדניות יתוכננו בשיפוע של 2% לפחות לכיוון מוצאי הניקוז.
ו.	גג ירוק
ז.	לכל מבנה וב"תעלות שתילה", יבוצע גג ירוק בפיתוח אקסטנסיבי באופיו, באופן המתאים לצמחיה הקיימת בסביבה (שטחי מטע, שטחים עשבוניים, מיני גאופיטים ובמידת האפשר שיחים ובני שיח אופייניים)
ח.	מרכז התחבורה לא ישמש כתחנה להעלאת והורדת נוסעים.
ט.	לא תותר הקמה והפעלה של מערכת כריזה בתחום חניון האוטובוסים.
י.	תחנת התדלוק המסומנת בנספח בינוי והפיתוח (מס' 1) תהיה לצרכי תדלוק האוטובוסים בלבד. 3. תותרנה בנית מיכלי דלק בתוך מבנה תת-קרקעי. 4. תחנת התדלוק תשמור על מרחק 80 מ' מיעוד מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח מס' 2,4) 5. אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור.

		6. לא תותר הקמת כל מבנה למעט: עמדות תדלוק ומיכלי דלק, גגון לעמדת התדלוק ומיכלי הדלק העיליים, עמדה למילוי האויר בצמיגים, וברזי מים.
י.	מתקן רחיצת האוטובוסים	2. מתקן רחיצת האוטובוסים בחניון האוטובוסים ימוקם במפלס התחתון, במבנה סגור בין שלוש קירות המהווים מיגון אקוסטי, עם דופן פתוח לכיוון דרום.
יא.	כניסות ויציאות	1. הכניסות והיציאה למרכז תחבורה המופיעות בנספח תנועה מס' 3 יהיו מחייבות. 2. למרות האמור לעיל יותר שינוי בכניסות ויציאות באישור משרד התחבורה, לעת מתן היתר בניה.
יב.	זיקת הנאה למעבר ברכב	1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 2. שטח זה יפותח כמעבר לכלי רכב לתאי שטח 1-4, על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה בפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. 3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח בלבד. 4. מפעילי מרכז התחבורה לא רשאים לחסום את הגישה לתאי השטח הציבוריים למעט תא שטח מס' 4. 5. הגישה לתא שטח מס' 4 דרך זיקת הנאה בתא שטח מס' 1, תהיה מוגבלת לשעות היום בין 07:00 ל-19:00.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
	השטח המסומן בתשריט כמנהרה ישמש ליציאת רכבים מהחניון. בשטח המנהרה יותר מעבר לכלי רכב ומעבר תשתיות.

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
	השטח המסומן בתשריט כמנהרה ישמש ליציאת רכבים מהחניון. בשטח המנהרה יותר מעבר לכלי רכב ומעבר תשתיות.

4.4	דרך / או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
	דרך או טיפול נופי.
4.4.2	הוראות
א.	דרך כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) למעט מסילת ברזל.
ב.	טיפול נופי, גינון, נטיעות ומעבר קווי תשתית.
ג.	השטח יפותח בתאום עם אגף מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.5	שטח למבנים ומוסדות ציבור, תאי שטח מס' 2, 4

4.5.1 שימושים	
יתרו שימושים ציבורים עירוניים הכוללים שירותי חירום ומתקני חרום, ואחסון עירוני, שאינם מושכי קהל, ושהם בעלי נפח תנועה נמוך.	
4.5.2 הוראות	
א. עיצוב אדריכלי	התכנון יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו בהתייחס בין היתר לנושאים הבאים: ניצפות והקפדה על השתלבות בסביבה, חזית חמישית, גגות ירוקים והתאמה לטופוגרפיה במטרה לצמצם פגיעה נופית ככל הניתן.
ב. גג ירוק	לכל מבנה יבוצע גג ירוק בפיתוח אקסטנסיבי באופיו, באופן המתאים לצמחיה הקיימת בסביבה (שטחי מטע, שטחים עשבוניים, מיני גאופיטים ובמידת האפשר שיחים ובני שיח אופייניים)
ג. גישה	גישה לתאי שטח 2,4 תהיה דרך זיקת ההנאה לרכב המסומן בתא שטח מס' 1
ד. תנאים למתן היתר בנייה	לכל תא שטח תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית כתנאי מוקדם לבקשה להיתר בנייה. בעת בקשה להיתר בנייה ייעשו התיאומים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום ואישור כניסות ויציאות לתאי שטח 2,4 עם משרד התחבורה, מח' תוש"ה (עיריית ירושלים) ומפעיל מרכז התחבורה. 2. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה (עיריית ירושלים) לגבי ההשפעה הסביבתית. 3. תיאום עם אגף שפ"ע. 4. הגשת תכנית מפורטת לטיפול בעצים בוגרים קיימים ותאום מול פקיד היערות. 5. תיאום תשתיות ומערכות מים, ביוב וניקוז.

4.6 שטח למבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה, תא שטח מס' 3	
4.6.1 שימושים	
תחנת שירותי כיבוי והצלה אשר אינה מושכת קהל.	
4.6.2 הוראות	
א. עיצוב אדריכלי	התכנון יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו בהתייחסות בין היתר לנושאים הבאים: ניצפות והקפדה על השתלבות בסביבה, חזית חמישית, גגות ירוקים והתאמה לטופוגרפיה במטרה לצמצם פגיעה נופית ככל הניתן.
ב. גג ירוק	לכל מבנה יבוצע גג ירוק בפיתוח אקסטנסיבי באופיו, באופן המתאים לצמחיה הקיימת בסביבה (שטחי מטע, שטחים עשבוניים, מיני גאופיטים ובמידת האפשר שיחים ובני שיח אופייניים)
ג. גישה	גישה לתא שטח 3 תהיה דרך זיקת ההנאה לרכב המסומן בתא שטח מס' 1
ד. תנאים למתן היתר בנייה	לתא שטח למבנה ציבור לחרום והצלה תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית כתנאי מוקדם לבקשה להיתר בנייה. בעת בקשה להיתר בנייה ייעשו התיאומים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום ואישור הכניסות ויציאות לתאי שטח 3 עם משרד התחבורה, מח' תוש"ה (עיריית ירושלים) ומפעיל מרכז התחבורה. 2. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לגבי ההשפעה הסביבתית. 3. תיאום עם אגף שפ"ע. 4. הגשת תכנית מפורטת לטיפול בעצים בוגרים קיימים, ותאום מול פקיד היערות. 5. תיאום תשתיות ומערכות מים, ביוב וניקוז.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
חניון אוטובוסים	*1	20,437	400	200	6,005	0	2.3%	-	65%	בהתאם לנספחים 1-2	1	1					
מבנים ומוסדות ציבור	2	4,174	1,830	458	2,288	-	54.8%	-	34%		1	2					
	4	5,706	5,034	1,258	6,292	-	110%	-	55%		1	2					
מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה	3	1,520	1,328	332	1,660	-	109%	-	55%		1	2					

*שטח "תעלות השתילה" ודרך תת קרקעית לא יחשב כשטח בנוי.

הערה לטבלה: שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.

6. הוראות נוספות**6.1 דרך לביטול**

- א. השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
 ב. השטח המסומן כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.
 ג. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

6.2 הוראות בנושא עתיקות

- א. השטח שפרטיו מפורטים להלן: 4900/0 "ירושלים, ח' תליליה" י"פ : 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/1967 ; 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ : 1091 עמ" 1462 מיום : 18/05/1964 ; 2826/0, הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
 ב. כל עבודות בתחום השטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק מעתיקות, התשל"ח-1978.
 ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
 ד. במידה ויתגלו 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 את העתיקות.
 ה. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמוכתה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.

6.3 גשר עילי

שטח המופיע בתשריט כגשר עילי (מעל תאי שטח ביעוד של דרך ושל דרך ו/או טיפול נופי) הוא שטח מיועד לדרכים בשני מישורים, האחד - מישור פני הקרקע, והשני - גשר מעל לפני הקרקע. בשני המישורים יהיו דרכים ציבוריות ובעלות ואחריות תחזוקה של עיריית ירושלים.

6.4 תנאים למתן היתר בניה

א.	תכנון ועיצוב:	תנאי למתן היתר בניה תיאום ואישור התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
ב.	פיתוח:	1. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול את פרטי הגג הירוק וכל האלמנטים שיידרשו. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת סימון אזורי שתילה בהם יובטח קיומה של קרקע פוריה וע"פ האמור בסעיף 6.5 "שמירה על עצים בוגרים". 3. תנאי למתן היתר בנייה עבור חניון האוטובוסים יהיה הצגת התחייבות משפטית לתחזוקה שוטפת של מערכת הצמחייה שתוקם על גגות חניון האוטובוסים כאמור בסעיף 4.1.2(ה) לאורך כל חיי החניון. 5. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה הצגת מערכת צמחייה מלאה ושלמה שעל גג המבנה כאמור בסעיף בסעיפי "גג ירוק" 4.1.2(ה), 4.5.2(ב), ו- 4.6.2(ב).
ג.	תשתיות:	1. תנאי למתן היתר בניה, תאום ואישור התכנית עם חברת הגיחון, הכולל, בין היתר:

<p>א. אם הגשת בקשה להיתר בניה היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.</p> <p>ב. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום שטחים פתוחים ציבוריים, שטח הנוף הפתוח, מעברים להולכי רגל, ובשטחי הדרכים ומבני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>ג. בשטח התכנית עוברים מאסף ביוב המונח בתוך מובל סגור ומובל ניקוז. היזם ישריין רצועות דרך ברוחב של 5 מטר עד הכניסה למובל הביוב וכן לפתח מילוט הקיים למובל זה. דרכן תתאפשר תחזוקה שוטפת לקווים וכן תיתן אופציה להחלפתם בעתיד.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה, גישה חופשית אל מובל הביוב והניקוז בכל שלבי הביצוע וכן במצב הסופי.</p> <p>ה. היזם /או בעל הזכויות במקרקעין ישא בעלויות של בניית הקירות התומכים ודרכי השרות לקווי הביוב במידה ואלה ידרשו במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>ו. היזם /או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו כל הנוזקים לקווי הביוב /או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית.</p> <p>ז. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה 'TL' יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהם.</p> <p>ח. כל עבודות חיבור מבני תחזוקה המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ופיקוח מח' הביוב והניקוז של הגיחון, ובמימון היזם /או בעל הזכות המקרקעין.</p> <p>ט. לא יותר חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>י. בניה מעל קווי הביוב /או מובל הניקוז בתאום מול חברת הגיחון.</p> <p>2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר /או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /או מרכזיית תאורה וכל העבודות 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת- הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>		
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור תכניות מפורטות של מערכות הביוב והניקוז של התכנית, לרבות רחבות חניית האוטובוסים ותחנת התדלוק, עם רשות המים, רשות הנחל, המחלקה לאיכות הסביבה ועם חברת הגיחון.</p> <p>תכנית החניון ותחנת התדלוק יכללו, בין היתר, את המרכיבים הבאים:</p> <p>א. מפרידי דלק ושמן ממים, אשר יטפלו בתשטיפי רחבות תחנת התדלוק ורחבות חניית האוטובוסים טרם הזרמתם למערכת הביוב. יוצגו מיקום תעלות הניקוז, חישוב גדלי המפרידים ביחס לנפח מי הנגר, מיקום ומפרטים של מפרידי הדלקים והשמנים, תאי דיגום, אמצעי הניטור, נספח הדרולוגי סביבתי, אישור רשות המים, רשות הניקוז ועוד, הכל על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. רצפת רחבת תחנת התדלוק תהיה עשויה בטון יצוק. הרחבה תנוקז למפריד דלק ושמן ממים.</p>	טיפול במי נגר, ביוב וניקוז	ד.

<p>תשטיפים ממשטחי התדלוק יטופלו, כשפכים, במערכת לשיקוע מוצקים ולהפרדת שמן/דלק ממים, טרם הזרמתם למערכת הביוב.</p> <p>ג. מפריד הדלק יעמוד בתקן EN858 או תקן שווה ערך. גודל המפריד יקבע בהתאם לספיקת התשטיפים הצפויה, אשר תיקבע בשלב התכנון המפורט.</p> <p>ד. בתחנת התדלוק תבוצע הפרדה מלאה בין משטחי התדלוק לבין שאר שטחי התפעול בחניון, כך שמי נגר עילי לא יזלגו אל משטחי התדלוק ושמי נגר לא יזרמו אל מעבר לשטח התחנה.</p> <p>ה. השטח התפעולי (תחנת הדלק, שטיפה וטיפול של האוטובוסים) יהיה מקורה, כאשר מי הניקוז של הגג יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ו. תחנת התדלוק תוקם על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה עבור אזור ברמת סיכון א' על פי מפת אזורי סכנה למקורות מים מדלקים – מי תהום עמוקים.</p> <p>ז. בתחנת התדלוק ייעשה שימוש רק במיכלי סולר עיליים מקורים. במידה ובשלב ההיתר יקבע אחרת על ידי המחלקה לאיכות הסביבה, תחנת התדלוק תבנה עם מיכל שלישוני לכל מתקני הדלק.</p> <p>ח. המנפקות יאטמו מפני חלחול, בחומרים ובשיטה המאושרת ע"י הממונה על מניעת זיהום מים מדלקים במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. בתחנת הדלק תבוצע הפרדה מלאה בין משטחי התדלוק לבין שאר שטחי התפעול בחניון, כך שמי נגר עילי לא יזלגו אל משטחי התדלוק ושמי נגר לא יזרמו אל מעבר לשטח התחנה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה עבור תחנת הדלק יהיה הצגת אמצעים למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים תחנות תדלוק), התשנ"ז – 1997.</p> <p>4. התכנון והטיפול במאצרות המוצעות בנספח יהיה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>6. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>		
<p>1. בכל תא שטח תערך על ידי מבקשי ההיתר חוות דעת אקוסטית. באמצעות יועץ אקוסטי מומחה. חוות הדעת תבחן, בין היתר, את רמות הרעש הצפויות מהפעילויות המתוכננות באתר, התנועה אל, מאת ובתוך האתר, תהליך החפירה והבנייה, המערכות השונות שיותקנו באתר וכדומה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה לתאי שטח הציבוריים יהיה הצגת מפלסי הרעש החזויים בקולטים הרגישים מכלל מקורות הרעש הצפויים בפרויקט, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ככל שיימצא כי דרושים מיגונים נוספים ייקבעו אלה במסגרת היתר הבניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת חוות דעת כאמור לעיל לתאום</p>	מיגון אקוסטי:	ה.

<p>מראש ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ומסקנותיה ייעוגנו בבקשות להיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. מניעת רעש : כל העבודות שיתבצעו במסגרת הקמת הפרוייקט יעמדו בדרישות של: א. תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 - עפ"י סעיף 5 בתקנות, ציוד הבנייה לא יופעל באזור מגורים, בין השעות 19:00 ל- 6:00 למחרת, ובימי מנוחה. ב. תקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979 - על הציוד המכני שיופעל בפרוייקט, לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979. דהינו, במרחק של 15 מ', על הציוד לעמוד במפלס רעש מירבי של 80 dBA, בהתאם לתנאי המדידה המוגדרים בתקנות. עפ"י התוספת הראשונה בתקנות, התקנות חלות על כל הציוד שיופעל באתר, למעט ציוד קבוע (כגון מפוחים, דיזל גנרטור). ג. תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 - לכלים שיופעלו באתר שאינם נכללים בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979 (כגון מפוחים, דיזל גנרטור), יחולו התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. ע"פ תקנות אלו, לרעש הנמשך יותר מ- 9 שעות בשעות היום (מ- 6:00 עד 22:00), מפלס הרעש המרבי המותר הוא 50 dBA. לרעש הנמשך יותר מ- 0.5 שעות בשעות הלילה, מפלס הרעש המירבי המותר הוא 40 dBA. במידה ומשכי הרעש קצרים יותר, מפלס הרעש המירבי המותר הוא גבוה יותר. ד. רעש שמפלסו עולה על מפלסי הרעש המירביים שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, בתוספת 20 dBA, 1 מ' מחוץ לחלון הפונה לאתר הבנייה, יחשב כרעש בלתי סביר מאתר בנייה. כלומר, מפלס הרעש המירבי באזור מגורים בשעות היום הינו 70 dBA לרעש הנמשך יותר מ- 9 שעות, ו- 75 dBA לרעש הנמשך בין 3-9 שעות. בשעות הלילה, מפלס הרעש המירבי הינו 60 dBA, לרעש הנמשך יותר מ- 30 דקות. במבני ציבור רגישים לרעש (כגון מבני חינוך) מפלסי הרעש המירבים נמוכים מאלו המפורטים לעיל לאזורי מגורים, בשיעור של 5 dBA.</p> <p>5. עבודות הבנייה יבוצעו בשעות המוגדרות ב"תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2010", משעה 07:00 בבוקר ועד ל-19:00 בערב.</p> <p>6. על כלים ומכונות לבנייה, עליהם חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), 1979". לעמוד בדרישות התקנות.</p> <p>7. מפלס הרעידות המותר ייקבע לפי הקריטריונים של התקן הגרמני DIN4150, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. לאחר פתיחת החניון ולא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר פתיחתו, יבוצעו מדידות רעש בקולטים רגישים, בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. המדידות תבוצענה בשעות שיא של החניון ובשעות נוספות וכן במצבי תפעול מכסימליים (ובכלל זה הפעלת מתקן רחיצת האוטובוסים). לאור תוצאות המדידות ובמידה ותהיינה חריגות מהקריטריונים, יוחלט, בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, על הצבת מיגונים אקוסטיים בעדיפות</p>		
---	--	--

<p>ראשונה, או קביעת מיגון דירתי בעדיפות שניה, והשלמת ביצועם בתוך שנה מיום הפעלת החניון. נוהל דומה יבוצע לאחר הפעלת תחנת הכיבוי, במידה והיא תוקם בשלב מאוחר יותר.</p>		
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בתיאום מראש ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בין היתר בנושאים הבאים, בהתאם לתא השטח הרלוונטי:</p> <p>א. הצגת תוכניות מפורטות של תחנת התדלוק והחניון.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה, יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה, הצגת תכנית עבודה מפורטת לשילוט. לא תותר בתחום התכנית הקמתו של כל שילוט פרסום מכל סוג שהוא לרבות שלטים של שם מפעיל ואו מתחזק החניון ואו בעל המקום למעט שילוט הכוונה סטנדרטי בדרכים המוליכות למקום באישור עיריית ירושלים.</p> <p>ד. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית עיריית ירושלים ולאגף התברואה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פרוגרמה לפעילות בתא שטח 1 בתאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה וקביעת חריגות בהם ידרש תאום מחודש עם המחלקה לאיכות הסביבה</p> <p>2. זיהום אויר:</p> <p>א. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה הוא מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אשר יוגש לאישורה.</p> <p>ב. בתחנת התדלוק תותקן מערכת מישוב אדים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>אם לצורך תהליך מילוי מיכלי הדלק ותהליך התדלוק יהיה שימוש בבנזין, תותקן מערכת מישוב אדים שניונית (ST2) כולל מערכת בקרה אלקטרונית, או אחרת המאושרת ע"י אגף איכות אויר במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. בשלב התכנון המפורט יוערך ריכוז ה-CO בחלקים שונים של החניון עפ"י התנועה המתוכננת. במידה שהריכוז החזוי יעלה על 30 ppm, תוכן תכנית איוורור מפורטת.</p> <p>ד. יבוצע ניטור איכות אוויר לא יאוחר משישה חודשים לאחר פתיחת חניון האוטובוסים לתנועה. במסגרת זאת יבוצע ניטור חצי שנתי מאוקטובר ועד אפריל, במסגרתו ימוקמו 2 תחנות ניטור אחת במעלה הרוח ואחת במורד הרוח ע"פ הנחיות יועץ איכות אוויר והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ככל שיימצא כי החניון נשוא התכנית גורם לחריגה מתקני זיהום האוויר, יהא המשך פעילותו מותנה בקביעת הוראות על ידי המחלקה לאיכות הסביבה אשר יבטיחו את מניעת החריגה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מכתב התחייבות לביצוע כל האמור לעיל.</p> <p>3. משאבות, צנרות וציוד עזר בתחנת תדלוק:</p> <p>א. המשאבות, הצנרת וציוד העזר בתחנת התדלוק יעמדו בדרישות שלהלן:</p> <p>מתחת לכל אחת ממשאבות הדלק באיי התדלוק תותקן שוחה אטומה, העשויה מחומר עמיד כנגד דלקים.</p> <p>ב. צנרת ואביזרי צנרת העשויים פיברגלס או פוליאית'לן יהיו אך ורק כפולי דופן העומדים בתקן UL 971 העדכני.</p> <p>ג. על הצנרת למשאבות הדלק באיי התדלוק, יותקנו אמצעים</p>	איכות הסביבה:	1.

<p>שיאפשרו הפסקה אוטומטית ומיידית של זרימה בלתי מבוקרת של דלק מהצנרת.</p> <p>ד. לכל אחת מהמשאבות הטבולות יותקן מכשיר לגילוי דליפות, המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. בתחנה יותקנו מערכות למישוב אדים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>		
<p>1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, (כבר ישנו בתקנון) להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי. יש לציין כי התכנון הנ"ל יהיה בהתאם לנספח התנועה המהווה חלק ממסמכי התכנית בנושאי נגישות וחיבורים לכבישים הראשיים.</p> <p>2. מקומות התניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>3. מספר מקומות חניית הרכב יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה סימון מיקום "מחסום" כניסה באופן שיתחשב באפשרות המתנה של אוטובוס כך שהאוטובוסים הממתניים בכניסה לא יהוו הפרעה ברמפה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה תאום מול אגף תושי"ה לעניין שדה הראיה ביציאה בתא שטח 228 בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>א. על מנת להבטיח מהירות של 60 קמ"ש ברמפה, להשאיר לאורך הרמפה נתיב אחד לכל אורך קו הראיה (160 מטר).</p> <p>ב. הבטחת יציאה מהחניון באמצעות נתיב האצה רחב שאורכו 40 מ' לפחות.</p> <p>ג. הבטחת שדה ראייה של 160 מטר לפי המסומן בנספח בינוי ופיתוח מס' 1 ושמירת שדה הראיה לכל אורך נתיב ההאצה.</p> <p>ד. מיקום תמרורי אזהרה לאורך הרמפה ותמרור התרעה בפני יציאת אוטובוסים מהחניון.</p> <p>ה. הצבת תאורה ראוייה לאורך הרמפה ובמתחם השתלבות ע"מ לשפר את הבטיחות.</p> <p>ו. הרחבת נתיב האוטובוסים ביצאה מהמנהרה ל-6 מ' ע"מ לאפשר לאוטובוסים להאיץ את מהירותם בהתאם למהירות הרכבים ברמפה.</p> <p>ז. הפרדה פיזית (עמודונים) בין נתיב ההאצה לבין הרמפה.</p>	תנועה:	ז.
<p>1. תנאי להיתר בנייה לתחנת התדלוק יהיה עמידה בכל סעיפי תמ"א 18 שינוי מס' 4.</p> <p>2. מכלי הדלק שיותקנו יעמדו בדרישות שלהלן:</p> <p>א. בתחנה יותקנו מכלי דלק תת-קרקעיים עם דופן כפולה המכילה אמצעי ניטור בין דפנותיו. אמצעי הניטור יהיה מחובר למשרדי התחנה או למוקד המאויש רוב שעות היממה.</p> <p>ב. מכלי הדלק יעמדו בדרישות ת"י 4571.</p> <p>ג. על מכלי הדלק תותקן הגנה קטודית, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. מכלי הדלק התת-קרקעיים יכללו מיכול משני על מנת להקטין את הסיכוי לנזילות.</p> <p>ה. פתחי ההזנה של אזור פריקת הדלקים למכלים יותקנו על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושת צדדיו באבני שפה והמשופע לכיוון תעלות ניקוזי התשטיפים.</p> <p>ו. פתחי ההזנה / המילוי של מכלי הדלק יהיו נתונים בשוחה אטומה בעלת ציפוי עמיד בפני פחמימנים, בה ייאסף דלק במקרה של</p>	תחנת חדלוק	ח.

		גלישה. ז. הטמנת מיכלי דלק והנחת צנרת על יריעות הפלסטיק יבוצעו בתיאום עם המשרד והיחידה לאיכות הסביבה.
ט.	שרותי כבאות:	תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 3 תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
י.	פסולת בנייה:	1. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה בכל מגרש הוא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בנייה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים. בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשר להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970. 2. יש למקם ערמות עפר לפינוי וערמות חומרי בניין חלקיקיים, רחוק ככל הניתן מאזורים רגישים כגון בתי מגורים, ובתוך תחום התכנית בלבד. 3. תנאי למתן היתר חפירה/ בנייה הוא מציאת פתרון, בתיאום עם עיריית ירושלים, לעודפי עפר ולפסולת בנייה, תוך מתן עדיפות לגריסת הפסולת וסילוקה באתר. 4. פעולות הקידוח יתבצעו באמצעות כלי קידוח בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת / קליטת אבק בשעת הקידוח בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.

6.5 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה/חורשה להעתקה:

א.	תנאי למתן היתר בנייה:	1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון, ביצוע סקר ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שימור עצים, שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות, העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים להלן. 2. תנאי למתן היתר בנייה, הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות / הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לאמור בסעיפים להלן. 3. תנאי למתן היתר בנייה, הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי הנופי; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים להלן. 4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
ב.	עצים לשימור:	1. עפ"י סקר עצים יקבעו עצים לשימור. אופן הטיפול בעצים לשימור יקבעו בתאום ואישור מחלקת גנות כתנאי להיתר בניה במסגרת הגשת תכנית פיתוח.
ג.	עצים להעתקה:	1. עפ"י סקר עצים, יועתקו עצים צעירים מתחום התכנית, עצי פרי וזיתים, כמו כן יועתקו עצי אורן וברושים שיהיו עדיין כ"שתילים" על פי חוות דעת האגרונום.

		2. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.
ד.	עצים לעקירה:	1. עצי אורן וברוש, עצי יער בעלי עם נופי נמוך, צעירים: במידה ועל פי הסקר יאותרו עצים בעלי ערך נופי בנוני גבוה בחורשה ייעשה אמצ' לשמרם במקומם. 2. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת כמות גדולה של עצים עפ"י תכנית פיתוח: עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5 מ' / 5.5 מ', בפיקוח האגרונום
ה.	תנאי למתן היתר בניה:	נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום ואישור אגף שפ"ע.
ו.	תנאי לטופס אכלוס:	1. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

6.6 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 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

	השטחים המיועדים לצרכי ציבור (למעט תא שטח מס' 1) יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון ובניה התשכ"ה – 1965 ובכפוף לכל דין.
--	---

6.8 הוראות רישום

א.	הוועדה המקומית תאפשר רישום חלקי של התב"ע - תא שטח חדש מס' 404 לא יכלול ברישום.
ב.	מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
ג.	לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ד.	תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תשריט החלוקה בספרי המקרקעין.

6.9 סטיה ניכרת

א.	שלביות ביצוע כמצויין בסעיף 7 ובהתאם לתנאים למתן היתר בניה הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית),
----	--

	התשס"ב-2002.
ב.	גובה הבניה המירבי כציון בנספח מס' 1 ו-2 הינו מחייב. וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. למרות האמור, יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר שינוי בגובה הבניה המירבי עד ל 1 מ'.
ג.	בניית גג ירוק כמצויין בסעיפים 4.1, 4.5, ו-4.6 ובהתאם לתנאים למתן היתר בניה הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג.	השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 הינם מחייבים וכל שימוש אחר ביעוד זה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תא שטח מס' 1	מרכז התחבורה ייבנה בהינף אחד כולל הכניסות והיציאות לחניון ודרכי הגישה והשלמת כל הפיתוח הנופי לרבות הצמחייה על גג החניון.

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

<p>מגיש התוכנית</p> <p>תאריך: _____ מספר תאגיד: _____</p>	<p>שם: _____ תתימה: _____</p>	<p>תאריך: _____ מספר תאגיד: _____</p>
<p>עורך התוכנית</p> <p>תאריך: _____ מספר תאגיד: _____</p>	<p>שם: רנדי אפשטיין תתימה: _____</p>	<p>קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ תאריך: _____ מספר תאגיד: _____</p>
<p>יזם בפועל</p> <p>תאריך: _____ מספר תאגיד: _____</p>	<p>שם: _____ תתימה: _____</p>	<p>מנהל מקרקעי ישראל 18-04-2013</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p> <p>תאריך: _____ מספר תאגיד: _____</p>	<p>שם: _____ תתימה: _____</p>	<p>מנהל מקרקעי ישראל 18-04-2013</p>
<p>עיריית ירושלים</p> <p>חממונה על נכסי העירייה מאשר: חתימתו על התכנית היא כבעל שטחים או זכויות בשטחים בתחום סמכותה (כלבד) מספר תאגיד: 21413 תאריך: _____</p>	<p>תאריך: _____ מספר תאגיד: _____</p>	<p>תאריך: _____ מספר תאגיד: _____</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p> <p>תאריך: _____ מספר תאגיד: _____</p>	<p>שם: _____ תתימה: _____</p>	<p>תאריך: _____ מספר תאגיד: _____</p>