

1000248187-1 1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0110635

חדר שנאים תחנת "לאה גולדברג"



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 יום 10.6.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



דברי הסבר לתכנית

במסגרת פיתוח קו הרכבת הקלה לנווה יעקב ובהמשך לדרישות עדכניות ונוספות של חברת החשמל, נוצר צורך פונקציונל ותוספת של חדר שנאים.

תכנית זו באה להסדיר צורך תפעולי ופונקציונלי זה במסגרת זכות הדרך ושטחים עירוניים, ובהתאמה לעבודות הפיתוח העדכניות שנעשו לאורך שדרות נווה יעקב ושדרות חיל האוויר.

בסמוך למבנה חדר השנאים הנ"ל, ניתן פתרון לחדר מנוחה ושירות עבור נהגי הרכבת הקלה, וזאת לאור הנסיון המצטבר מתפעול קו הרכבת הקלה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חדר שנאים תחנת "לאה גולדברג"
		מספר התכנית	101-0110635
1.2	שטח התכנית		0.596 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	222862
	קואורדינאטה Y	638611



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5.2 תיאור מקום שכונת נווה יעקב, בפינת רחוב הרב פרדס ושדרות נווה יעקב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		מעגלות הרב פרדס	ירושלים

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן		חלק	לא מוסדר	30643
19-20				

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 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1542	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1542. הוראות תכנית 1542 תחולנה על תכנית זו.	1816	1457	13/04/1972
1713	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1713. הוראות תכנית 1713 תחולנה על תכנית זו.	1827	1730	01/06/1972
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. כל הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
9831	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. יתר הוראות תכנית 9831 ממשיכות לחול.	6080	2722	28/04/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א. כל הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



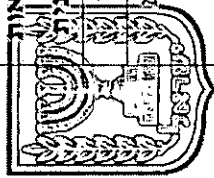
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

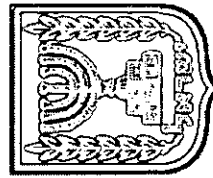
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי				הוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יגאל לוי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	הוראות התכנית
בינוי	מחייב			19/04/2015	יגאל לוי		28/04/2015	מחייב לעניין גובה בינוי, קווי בניין.	תקנון זמין מונה הדפסה 14
מצב מאושר	רקע	1:250		19/04/2015	יגאל לוי		06/05/2015	1: גליון	לא



תקנון זמין
מונה הדפסה 14

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



תקנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ירושלים	ככר ספרא 1	1	02-6296666		office@jevu jevu@jevu.muni.

תלמי זמן
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		תכנית אב לתחבורה ירושלים	ירושלים	יפון(*)	97	02-6299888	02-6221063	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רמי רמי		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	שמואי	6	02-6208422	02-6208427	

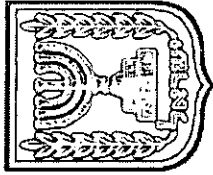
תלמי זמן
מונה הדפסה 14

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

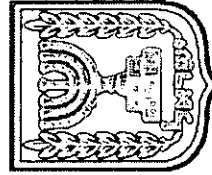
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יגאל לוי	82240		ירושלים	יפו	33	02-6221625	02-6221893	office@leviar ch.co.il

תכנית מס' 101-0110635 - שם התכנית: חדר שנאים תחנת "לאה גולדברג"

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	02-6522596	02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים		502	ראובן אלסטר	מודד	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הקמת מבנה לחדר שנאים ולשירות נהגי הרכבת הקלה בנווה יעקב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאיזור מגורים מיוחד למתקן הנדסי ודרך ו/או טיפול נופי
2. קביעת בינוי והוראות בינוי בהתאם לנספח מספר 1.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת מספר הקומות ל-2 קומות מעל הקרקע וקומה 1 מתחת לקרקע.
6. קביעת שטחי בניה מירביים ל 340 מ"ר מירבי, מתוכם 155 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לקרקע ו- 185 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע.



תכנית זמין
מזנה הדפסה 14



תכנית זמין
מזנה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.596

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דרך ו/או טיפול נופי	2	
מתקנים הנדסיים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מתקנים הנדסיים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	596.47	100
סה"כ	596.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	331.7	55.61
מתקנים הנדסיים	264.77	44.39
סה"כ	596.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

<p>4.1 מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p> <p>1. חדר שנאים. 2. שימושים נלווים לחדר שנאים המיועד להמיר זרם חלופי חשמלי במתח גבוה וזרם חשמלי להזנת הרכבת הקלה כולל כל התשתיות הנדרשות. 3. חדר מנוחה ושירות לנהגים.</p>	<p>4.1.1</p>
<p>4.1.2 הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א איכות הסביבה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת חוות דעת לבטיחות קרינה לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה. חוות הדעת תציג חיזוי של עוצמת הקרינה שתיווצר מכל מרכיבי תחנת המיישרים/שנאים על הסביבה ועל השימושים המתכננים בתחום התחנה, בין היתר תדר הנהגים ולקבוע אפשרות של שימוש בגג התחנה. 2. פתחי האוורור של חדר המיישרים/שנאים יפנה מערבה לעבר הכביש ולא לעבר הייעוד למגורים שינוי הוראה זו תהא בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא התקנת גלאי מימן בחדר המצברים וקביעת נוהל פעולות במידה ותיווצר חריגה בריכוז המימן בחדר. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת נספח ביצוע סביבתי הן לשלב הקמה והן לשלב ההפעלה של חדר המיישרים/שנאים וחדר הנהגים. הנספח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה והערותיה יוטמעו בבקשה להיתר. הנספח יציג את המפגעים והמטרדים הסביבתיים הצפויים מעבודות ההקמה והפעלה של המבנים ביחס לתקנות והנחיות ויצג, במידת הצורך, אמצעים למניעת מפגעי רעש, תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>א</p>
<p>ב עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	<p>ב</p>
<p>ג פסולת בניין</p> <p>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.</p>	<p>ג</p>
<p>ד תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הנדרשות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי לאישור היתר בניה יהיה הגשת נספח ביצוע סביבתי שיפרט את האמצעים למניעת</p>	<p>ד</p>

4.1	מתקנים הנדסיים
	<p>מפגעים מעבודות בזמן ההקמה וכן את האמצעים למניעת מפגעי רעש אלמ"ג בזמן הפעלת התחנה.</p> <p>ה. תנאי לאישור היתר בניה יהיה תיאום התכנית עם אדריכל העיר לעניין הנמכה והטמנה של המבנה ריצוף וגינון גג הבניין ואופן הגידור של תחנת השנאים.</p>
ה	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ו	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4.2	דרך ו/או טיפול נופי
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. דרך כהגדרתה בחוק תכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל. 2. שבילי הליכה, גינות למטרת נוי.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>חניה</p> <p>תותר חניה לאורך הדרך.</p>
א	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה בהינף בשלב אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תקפה ל 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 14	תאריך: 7.12.15 עיריית ירושלים עיריית ירושלים מנהל אגף תכנון עיריית ירושלים	סוג: רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008	מגיש התכנית
	תאריך: 7.12.15 העמותה לתנועת פיתוח ושימור אורבני ירושלים ונוכנית אב לתחבורה חתימה: חתימה: דשומה 8-012753-58 תכנון זמין מונה הדפסה 14	סוג: חברה עירונית	שם ומספר תאגיד: תכנית אב לתחבורה ירושלים 580127538	יזם
	תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בעל עניין בקרקע
	תאריך: יגאל לוי אדריכלים ומתכנני-ערים חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם ומספר תאגיד: יגאל לוי	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14