

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0345785

תחנת כיבוי אש, שכ' גבעת מרדכי, ירושלים

ירושלים

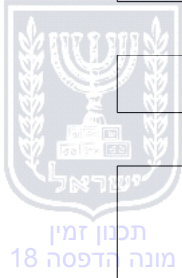
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תחנת כיבוי אש גבעת מרדכי הינה התחנה האזורית של ירושלים. התחנה פועלת בשטח מצומצם שאינו מספיק לצרכיה בהווה ואינו מאפשר התרחבות בעתיד. התכנית מציעה להרחיב שטחים המיועדים לשימוש תחנת הכיבוי ולהסדיר את הבינוי במתחם. התכנית המוצעת משנה את ייעוד השטח בתחומה למבנים ומוסדות ציבור, ומגדירה דרך כניסה למתחם ושטח ציבורי פתוח בצמוד לו. התכנית תאפשר הרחבה ו/או הריסה של מבנים קיימים ובנייה חדשה עבור שימושיה השונים של תחנת הכיבוי, בנוסף למרכז מבקרים ומשרדי מחוז של כיבוי האש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תחנת כיבוי אש, שכי גבעת מרדכי, ירושלים

מספר התכנית 101-0345785

1.2 שטח התכנית 10.775 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|---------|
| מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| קואורדינאטה X | 218949 |
| קואורדינאטה Y | 629694 |

1.5.2 תיאור מקום

השטח נמצא בין הרחובות שח"ל והרב הרצוג ובצדו המזרחי של פארק עמק הצבאים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת מרדכי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30170 | מוסדר | חלק | | 2 |
| 30184 | מוסדר | חלק | | 89, 126 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

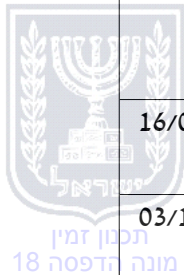
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 62 | החלפה | 62 |
| 03/12/1964 | 685 | 1136 | תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 1093 / ב | החלפה | 1093 / ב |
| 20/07/1972 | 2098 | 1840 | תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 1742 | החלפה | 1742 |
| 22/03/1996 | 2390 | 4393 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5022 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 / ב |
| 08/11/2010 | 953 | 6158 | תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 20000 | החלפה | 20000 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------|-----------------|-------------|---------------------|----------|-------------|-------------------|
| כן | | | שי יוסף וינשטין | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | שי יוסף וינשטין | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לעניין קווי בנין, גובה, מס' קומות, הריסה. | 30/08/2017 | שי יוסף וינשטין | 28/08/2017 | 1 | 1: 250 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | מחייב לעניין התחברות לדרך קיימת. | 30/08/2017 | אייל קראוס | 18/07/2017 | 1 | 1: 250 | מחייב חלקית | דרכים תנועה וחניה |
| לא | חתום להפקדה | 30/08/2017 | רחל וינר | 28/08/2017 | 1 | 1: 250 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | חתום להפקדה | 10/01/2017 | אהוד קראוס | 04/01/2017 | 1 | 1: 1 | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | חתום להפקדה | 09/11/2016 | שי יוסף וינשטין | 30/10/2016 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------------|---------|----------|-----|------------|------------|-------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית ירושלים אגף תכנון עיר | ירושלים | ככר ספרא | 1 | 02-6297337 | 02-6297115 | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|----|---------------|---------------------|---------|-------------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | קרן קיימת לישראל | ירושלים | הקרן הקיימת | 1 | 02-6707411 | | |
| בבעלות מדינה | | | רשות הפיתוח | ירושלים | יפו | 17 | 02-6237347 | | |
| בבעלות רשות מקומית | | | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | 1 | 02-6297337 | 02-6297115 | |

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 | שי יוסף וינשטין | 43596 | וינשטין ועדיה אדריכלים בע"מ | תל אביב- יפו | וילסון | 6 | 03-5621070 | 03-5621080 | wv@zwwv.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------|------------|---------------|-------------------------------------|---------|------------|-----|------------|------------|------------------------------|
| אדריכלית נוף | יועץ נופי | רחל וינר | 40207 | רחל וינר אדריכלות נוף בע"מ | ירושלים | זיבוטינסקי | 10 | 02-5670080 | 02-5670090 | rachelle@wis i.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | אהוד קראוס | 1636 | קראוס חברה למדידות | ירושלים | הרטום | 9 | 02-5400430 | 02-5400433 | photocad@kr aus-eng.co.il |
| מהנדס תנועה | יועץ תחבורה | אייל קראוס | 88003 | אייל הנדסת כבישים ותנועה בע"מ | ירושלים | בית הדפוס | 22 | 02-5328814 | 02-5710373 | ekroads@kra us-eng.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

הסדרה סטטוטורית של ייעודי הקרקע ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערכת ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

א. שינוי ייעודי שטח משטח ציבורי פתוח (פארק טבע עירוני) לשטח למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולדרך.

ב. שינוי יעוד שטח מדרך לשטח למבנים ומוסדות ציבור ולשטח פתוח ציבורי.

2. קביעת בינוי לתוספת בניינים חדשים ולתוספת קומות מעל בניינים קיימים.

3. קביעת שטחי הבנייה המירביים והכוללים במתחם.

4. קביעת קווי בנין חדשים.

5. קביעת מס' הקומות.

6. קביעת השימוש המותר בשטח לתחנת כיבוי אש.

7. קביעת הוראות לפיתוח השטח, דרכי הגישה אליו והסדרי התנועה והחנייה בו.

8. קביעת תנאים למתן היתרי הבנייה בשטח.

9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

10. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

11. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

10.775

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

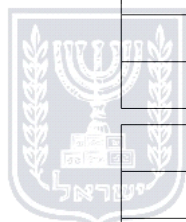
| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|-----|------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 4,990 | | +3,600 | 1,390 | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| דרך מאושרת | 8 - 6 |
| דרך מוצעת | 5 - 2 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| שטח ציבורי פתוח | 10, 9 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 7 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 5, 4 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 9 |
| דרך /מסילה לביטול | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| דרך /מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 9 |
| מבנה להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |

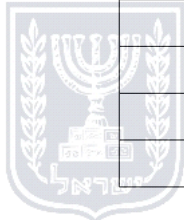
3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------------------------|------------------|------------|
| דרך נופית | 150.1 | 1.39 |
| דרך קיימת או מאושרת | 881.62 | 8.18 |
| שטח לבנייני ציבור | 4,882.61 | 45.31 |
| שטח ציבורי פתוח (פארק טבע עירוני) | 4,813.3 | 44.67 |
| שטח שתכנית אינה חלה עליו | 48.12 | 0.45 |
| סה"כ | 10,775.75 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|---------------------|
| 1.05 | 113.52 | דרך מאושרת |
| 11.99 | 1,291.93 | דרך מוצעת |
| 82.26 | 8,864.08 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.70 | 506.22 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 10,775.75 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>תחנת כיבוי אש הכוללת, בין היתר: משרדים, חדרי ישיבות, חדרי שינה לכבאים, חדר אוכל, מועדון, בית כנסת, מחסנים, חניות מקורות עבור רכבי הכיבוי, מרכז מבקרים, ארכיבים וכדומה, הכל לצורך תפעול ואחזקה של תחנת כיבוי אש.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>הוראות בנייה</p> <p>יותר קו בניין תחתית/תת קרקעי אפס בחזיתו הצפונית של בניין א', כמסומן בתשריט בשני קווים ונקוד בצבע אדום. קווי הבנייה המירביים לכל בניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>יובהר כי גישת מבקרים מכיוון רחוב השחל תהיה רגלית בלבד.</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה, שאיננה מסותתת, אסורה.</p> <p>2. תותר הקמת גדר שקופה שתתחום את שטח תחנת הכיבוי ובלבד שגובהה לא יחרוג מ- 2.0 מ', הכל כמפורט בנספח מס' 3.</p> <p>3. גובה קירות התמך ייקבע בתאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה. בכל מקרה, גובה קיר תומך לא יעלה על 3.0 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על מגבלה זו ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים אשר המרחק בין כל שתי קירות לא יפחת מ- 1.2 מ'. הגובה יימדד מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>5. בהקמת בניין חדש, כדוגמת הבניין המסומן באות 'ה' בנספח הבינוי, ייבנה "גג חי" בשטח של כ- 70% משטח הגג הכולל ובעל עומק שימושי של לפחות 50 ס"מ עבור: מערכת סינון וניקוז של גג ירוק, אדמת גן בשכבת עובי של כ- 40 ס"מ, צמחיה מקומית בלבד בדומה לגג החי במבנה הכניסה הסמוך בעמק הצבאים.</p> |
| ג | <p>חניה</p> <p>1. מס' מקומות החנייה יהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>2. תכנון החנייה ודרכי הגישה אליה יהיו כמפורט בנספח מס' 2.</p> <p>מודגש בזאת כי נספח התנועה והחנייה, כאמור, הינו נספח מנחה בלבד למעט היותו מחייב לעניין התחברות לדרך קיימת, וכי פרטי התנועה והחנייה במתחם ייקבעו באופן מפורט ומדויק לעת מתן היתר הבנייה בשטח, על ידי המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.</p> |
| ד | <p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניינים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב, מיועדים להריסה וייהרסו כחלק בלתי נפרד מהבנייה שתבוצע בשטח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> |
| ה | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> |

1. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התוכנית הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין/הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו לני"ל.

2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח תא שטח מס' 1, הוא אישור תוכנית בינוי לכל תא שטח מס' 1 בקני"מ שלא יפחת מ- 1:250 שתכלול תוכנית פיתוח, פירוט הסדרי התנועה והחנייה במתחם, העמדת הבניינים השונים תוך קביעת גובה הבנייה המירבי ומפלס ה- 0.00 שלהם, חתכים מייצגים ופריסת הבינוי לאורך חזיתו הצפונית-מערבית של המגרש (לאורך רח' השח"ל) וכן לאורך גבולותיו עם פארק הצבאים ופירוט הפיתוח המוצע בתחום המגרש ובגבולותיו עם פארק הצבאים.

3. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח תא שטח מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של דרכי הגישה והסדרי התנועה והחנייה אליו ובתחומו, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

4. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח תא שטח מס' 1 הוא הכנת נספח ביצוע סביבתי על ידי מגישי הבקשה להיתר לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנספח, כאמור, יכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה שיבוצעו בשטח, להיבטים הסביבתיים של הפעילות המתוכננת בשטח מתחם תחנת הכיבוי ולהשלכות הפעילות, כאמור, על פארק עמק הצבאים הסמוך. בנוסף, הנספח, כאמור, יכלול פרוט של האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע הבנייה והפיתוח ובעת פעילות תחנת הכיבוי.

האמצעים, כאמור, יצורפו להיתר הבנייה וביצועם יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה והפיתוח בשטח, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ובפיקוח המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

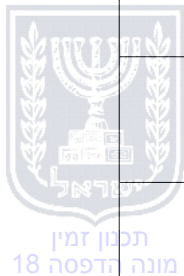
5. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח תא שטח מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח שבתחום התוכנית, לרבות תא שטח מס' 1 ולאורך גבולותיו עם פארק הצבאים ועם רח' שח"ל, ולרבות תאי השטח המוגדרים כדרכים וכשטח ציבורי פתוח, לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

התכנון המפורט, כאמור יכלול, בין היתר, פירוט גינון ונטיעות עצים לשימור/העתקה/עקירה, עצים בוגרים לנטיעות, תכנון מערכות השקיה, קירות/גדרות תמך, אופן הפיתוח בצמוד לפארק עמק הצבאים, שבילים, מעברים וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של הפיתוח, כאמור, יהא בד בבד עם ביצוע הבנייה בשטח תא שטח מס' 1, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר.

6. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח תא שטח מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ותכנון חניה נדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, גינון ונטיעות וכדומה, הכל כדרישת עיריית ירושלים. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

7. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח תא שטח מס' 1 הוא תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים,



| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| | <p>אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התוכנית הוא תאום עם מנהלת עמק הצבאים.</p> <p>9. ראה סעיף 6.3 להלן.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד הבריאות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים בכל הנוגע לתוואי הרכבת הקלה המתוכנן בסמוך לתחום התכנית.</p> |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | שטח טבעי, נטיעות, גינון ומעבר תשתיות. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | <p>1. לא יותר גידור בשטח הציבורי הפתוח.</p> <p>2. תותרנה עבודות חפירה, נטיעות והסדרת שבילים.</p> <p>3. ראה סעיף 6.3 להלן עניין עצים לשימור וסעיף 4.1.2 ה' 5 לעיל לעניין תנאים למתן היתרי בנייה.</p> |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | דרך כהגדרתה בחוק. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | חניה |
| | ראה סעיפים 4.1.2 ג' לעיל. |
| ב | תנאים למתן היתרי בניה |
| | ראה סעיפים 4.1.2 ה' 3 ו- 4.1.2 ה' 5 לעיל. |
| ג | שילוט וסימון |
| | תותר התקנת שערים, שילוט ורמזור, בתיאום ובאישור עיריית ירושלים בתחום הדרכים שבתוכנית. |
| ד | תשתיות |
| | תותר העברת תשתיות בתחום הדרך. |
| ה | בינוי ו/או פיתוח |
| | הדרך תשמש ככניסה לאתר תחנת כיבוי האש ולפארק הצבאים. |
| 4.4 | דרך מאושרת |
| 4.4.1 | שימושים |
| | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל. |
| 4.4.2 | הוראות |

| 4.4 | דרך מאושרת |
|-----|--|
| א | <p>חניה ראה סעיפים 4.1.2 ג' לעיל.</p> |
| ב | <p>תנאים למתן היתרי בניה ראה סעיפים 4.1.2 ה' 3 ו- 4.1.2 ה' 5 לעיל.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------|--------------------|-------|---------------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | מתחת לכניסה הקובעת |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 4 | 16 | 25 | 68.2 | 6050 | 300 | 1340 | 760 | 3650 | 8864 | מבנים ומוסדות ציבור |

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים ומחסנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|--|--|
| 6.1 | עתיקות | |
| | ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. | |
| 6.2 | חיזוק מבנים, תמא/ 38 | |
| | תנאי למתן היתר בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413. | |
| 6.3 | שמירה על עצים בוגרים | |
| | <p>א. העצים המסומנים בתשריט, בנספח מס' 1 ובנספח מס' 3 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>ב. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות בגובה שייקבע ע"י מחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים לעיל.</p> | |
| 6.4 | סטיה ניכרת | |
| | <p>א. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמפורט בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002.</p> | |
| 6.5 | פסולת בניין | |
| | באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו. | |
| 6.6 | ניהול מי נגר | |
| | עקב הפעילויות של תחנת כיבוי האש הכוללות פעולות שטיפה שונות (של ציוד, צנרת, רכבים וכו') אשר פוטנציאל הזיהום שלהם גבוה, כל מי הנגר העילי יאספו ולא תותר הגעתם למערכות הטבעיות של פארק עמק הצבאים. | |
| 6.7 | איחוד וחלוקה | |
| | <p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> | |

6.7 איחוד וחלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|-----------------------------|
| 1 | הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התוכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים אחרים בתוכנית. | |
| 2 | הבנייה המוצעת לכל בניין בתוכנית תבוצע בהינף אחד בלבד. | לא תותר הבנייה הנ"ל בשלבים. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית יהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18