

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0731877

חניון אוטובוסים ומסוף נוסעים "בנבנישתי"

ירושלים

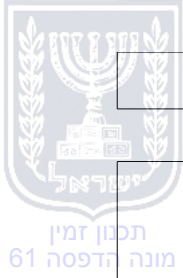
מחוז

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

בניית חניון אוטובוסים ומסוף נוסעים, וגג שהוא שטח ציבורי פתוח וירוק לשרות הציבור. חניון האוטובוסים, לשימוש תפעולי ולחניית לילה מנהלית, בהיקף של 150-200 עמדות חניה, לאוטובוסים רגילים ולאוטובוסים מפרקיים, כולל תשתית של הטענה חשמלית עבור כל האוטובוסים שבחניון. מסוף נוסעים: מופרד מחניון האוטובוסים, בו 8-10 רציפי המתנה ועליה לאוטובוסים, 3-4 רציפי פריקת נוסעים מאוטובוסים. מסוף הנוסעים הוא חלק ממערך תחבורתי הכולל את תחנת הרכבת הקלה וצפוי לשמש את המגורים מצפון וכן את מתקני הספורט הסמוכים - הארנה ואיצטדיון טדי. על גג המבנה ייבנה מרכז ספורט, ובו מגרש כדורגל וכן מגרשי כדורסל, קט רגל ומתקני ספורט שכונתיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	101-0731877	
שטח התכנית	31.246 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
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	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218754
	קואורדינאטה Y	628760

1.5.2 תיאור מקום דרום שכונת גוננים ח-ט, בפינת הרחובות דב יוסף ובנבנישתי.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך בנבנישתי דוד	ירושלים

שכונה מלחה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30200	מוסדר	חלק		40
30502	מוסדר	חלק	2-4, 58, 60	39, 51-53, 56, 59

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 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 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
09/08/2018		10582	7908	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0178129 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0178129
03/11/2011		343	6314	תכנית זו מחליפה את תכנית 14022 .	החלפה	14022
25/01/2006		1382	5485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8585 ממשיכות לחול.	שינוי	8585



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חיים לוטנר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חיים לוטנר		תשריט מצב מוצע	לא
קומפילציה	רקע	1: 500		09/08/2022	פנקס	13: 34 01/09/2022	נספח מס' 1 קומפילציה מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		22/05/2023	חיים לוטנר	13: 51 22/05/2023	נספח מס' 2	לא
תנועה	מנחה	1: 500		17/08/2022	רון זילברשטיין	08: 25 04/09/2022	נספח מס' 3	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500		30/08/2022	אדיר אלוס	14: 26 01/09/2022	נספח מס' 4	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	41	30/08/2022	אדיר אלוס	14: 32 01/09/2022	נספח מס' 4 - חוברת סקר עצים	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		09/09/2020	אלעזר במברגר	12: 42 07/04/2022	נספח מס' 5	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	27	09/09/2020	אלעזר במברגר	12: 43 07/04/2022	נספח מס' 5 - נספח ניקוז וניהול נגר עילי	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1	174	07/04/2022	רון לשם	12: 46 07/04/2022	נספח מס' 6	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1	126	07/04/2022	רון לשם	11: 04 03/05/2022	נספח מס' 6 - נספחים א'	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב		1	13/06/2023	חיים לוטנר	14: 14 13/06/2023	נספח מס' 7 - תלת מימד	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	יפו	97	02-5314600		jerusalem@muni.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהר זולר		צאת"ל - העמותה לתכנון פיתוח ושימור עירוני ירושלים	ירושלים	יפו	97	02-6299888		

**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	חיים לוטנר	17566	לוטנר, אדריכלים בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6736471		office@lotner.co.il
תנועה	מהנדס	רן זילברשטיין	103099	לוי שטרק זילברשטיין	חיפה	דרך יפו	145	04-8553655		office@levyshtark.co.il
מודד	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773		mail@pinkas.co.il
אגרונום	יועץ	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הרקפת		03-9032190		office@adironof.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	אלעזר במברגר		הידרומודול פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	שלמה המלך	37	03-6356858		office@hydr omodul.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427729		SHL@shl.co. il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



**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
היתר בניה	היתר בניה או הרשאה או תחילת עבודות לפי סעיף 261 ד'.

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**

שינוי ייעוד קרקע וקביעת תנאי בנייה כדי לאפשר הקמת חניון אוטובוסים, מסוף נוסעים, גג לשימוש הציבור הכולל מגרשי ספורט ו'גג ירוק', שינויים תנועתיים, שינוי לתנאים ולמיקום של מבנים ציבוריים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי בייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. מייעוד מאושר ספורט ונופש לייעוד מבנים מוסדות ציבור ותחבורה.
2. מייעוד מאושר לדרך לייעוד מבנים מוסדות ציבור ותחבורה.

ב. קביעת זכויות בניה בשטח.

ג. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח השטח על ייעודיו ושימושו.

ד. קביעת הוראות לשטח למסילת ברזל.

ה. קביעת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מסילה מאושרת	3
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסילה מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מסילה מאושרת	3
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
גבול מגבלות בניה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	2
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	3
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך /מסילה לביטול	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	2
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
חניה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	2
חניה	מסילה מאושרת	3
קו חשמל מתח עליון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
קו חשמל מתח עליון	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	2
קו חשמל מתח עליון	מסילה מאושרת	3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,416.11	20.53
מסילת ברזל מאושרת	1,929.7	6.18
שטח ציבורי פתוח	22,900.84	73.29
סה"כ	31,246.65	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,065.13	6.61
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,670.84	5.35
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	25,579.15	81.86
מסילה מאושרת	1,931.53	6.18
<b>סה"כ</b>	<b>31,246.65</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>חניון לרכב ציבורי, דוגמת אוטובוסים.                      לפחות 70% מהאוטובוסים בחניון יהיו אוטובוסים חשמליים.                      מסוף נוסעים לרבות תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם, תחנה לתחבורה ציבורית.                      מתקני ספורט - מגרשים, מבנים למלתחות, שירותים.                      חדרים למתקנים טכניים - חשמל, מים, אוורור וכו'.                      מבני ציבור, כדוגמת מועדון רוכבי אופניים, חדר כושר.                      מבנים מסחריים כדוגמת מזנון, מזון מהיר, בית קפה, חנות וכיוצ"ב.                      לא תותר עמדת שטיפת רכב.                      לא תותר הקמת תחנת תדלוק.                      לא יותרו שימושים שכוללים שהיית קבע בתחום מגבלות הבניה של קו מתח עליון.                      בשטח יתאפשר שימוש במעביר מים ושאר תשתיות עירוניות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                      הוראות בינוי</p> <p>1. גובה המבנה:                      א. גובה המבנה המרבי יהיה בהתאם לנספח מס' 2 בינוי.                      ב. תותר סטייה של עד 1.00 מ' מהגבהים הנ"ל.</p> <p>2. גגות:                      א. על הגג (מפלס 691) ייבנו מגרשי ספורט, כדוגמת מגרש כדורגל, מגרשי קט רגל, מגרשי כדורסל, מסלולי ריצה.                      חלק ממגרשי הספורט יהיו מקורים בגג.                      ב. 20% לפחות ממפלס 691 יתוכנן כ"גג מגונן".                      ג. התכנון הקונסטרוקטיבי יאפשר הוספת 50 ס"מ לפחות של אדמת גן. יבוצעו האטומים והניקוזים הדרושים. בתי גידול לעצים ולצמחיה יהיו בעומק אדמה של 1.2 מ'. בשוליים הדרומיים והמזרחיים של מפלס 691 תינטע שורה של עצים בוגרים, בתיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.                      ד. התכנון להיתר/לביצוע יכלול מערכת שלמה של השקיה כולל התחברות למקור מים וניקוזים.                      ה. תכנית הפיתוח של הגג תתואם עם מחלקת הספורט בעיריית ירושלים ועם המחלקה לאיכות הסביבה.                      ו. יתאפשר מעבר ותנועת הולכי רגל בין מפלס הגג ומתקני הספורט למפלס פארק המסילה.</p> <p>3. קירות:                      א. קירות המבנה שאינם קירות תמך יהיו פתוחים ומפולשים לצורך אוורור טבעי של מפלסי החניה.                      ב. לפחות 50% מהמשטחים האנכיים האטומים החשופים יהיו מחופים באבן טבעית.                      ג. דפנות גלויים של המבנה, בין אם קירות אטומים, או דפנות פתוחות, או קירות תמך, יטופלו כ"קיר חי". בצמוד למבנה תתוכנן אדמת גן, על הקירות יותקנו רשתות ואמצעי טיפוס לצמחיה,</p>



**מבנים מוסדות ציבור ותחבורה**

**4.1**

השקיה, ניקוז. ראה סעיף 6.6 ב'2 לפירוט על הצמחייה המומלצת לשתילה.  
 ד. על מנת לצמצם את השפעות זיהום האוויר במסוף הנוסעים מכיוון חניון האוטובוסים, בין חניון האוטובוסים למסוף הנוסעים תפריד מחיצה רציפה, מהרצפה עד לתקרה, אטומה או שקופה, לכל אורך רציף ההמתנה של הנוסעים.  
 ה. החזית הצפונית והמערבית תיבנה כקיר חי משולב צמחיה, כולל בית גידול מתאים.

4. מסוף הנוסעים:

א. יתאפשר מעבר להולכי רגל בין מסוף הנוסעים, מתקני הספורט ותחנת הרק"ל.  
 ב. בקומת מסוף הנוסעים יותרו מבנים עבור מסחר, כרטוס, שירותים, מבנים ומתקנים לשירות הציבור.  
 ג. תהיה הפרדה מלאה בין מסוף נוסעים לבין חניון האוטובוסים.

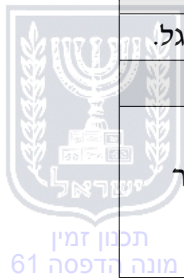
5. הפיתוח במפלס פארק המסילה:

א. החזית הצפונית של מפלס הבניין, הפונה לפארק המסילה, תהיה חזית רציפה ופעילה, כוללת כניסות לשימושים על גג המבנה.  
 ב. התפעול הטכני של השימושים בפארק המסילה יהיה מתחום המבנה (מהצד הדרומי של השימושים הנ"ל) ולא מהחזית הצפונית שלהם.  
 ג. תיאור המבנים בנספח מס' 2 נספח הבינוי הוא תיאור מנחה ואיננו מחייב. לעת התכנון המפורט והכנת הבקשות להיתר בניה ייקבע סופית כמות ופריסת המבנים שלעיל.

6.

א. תותקן תשתית לטעינה חשמלית של כלי רכב בעלי הנעה חשמלית, אופניים ואופנועים.  
 ב. במגרשי הספורט יוגבל השימוש לספורט בלבד, ייאסר קיום אירועים במגרשי הספורט.  
 ג. שעות ואופי הפעילות במגרשי הספורט תוגבל בהתאם לחוק העזר העירוני.  
 ד. במגרשי הספורט אסורה השמעת מוסיקה וכריזה. כריזה תופעל בשעות חירום בלבד.  
 ה. לפחות 70% מהאוטובוסים הנכנסים לחניון יהיו אוטובוסים חשמליים. תיעשה הכנה להטענה חשמלית של 100% מהאוטובוסים הנכנסים לחניון.  
 ו. יוקמו מתקנים, תשתיות וקווי חשמל ככל הנדרש להטענה חשמלית של האוטובוסים.  
 ז. בכל עמדות החניה של האוטובוסים תותקן תשתית להטענה חשמלית של אוטובוסים.  
 ח. תותר הקמת אולם נוסעים סגור המאוורר "על לחץ" בסמוך למסוף האוטובוסים.  
 ט. מצפון וממערב למבנה, ועד לפארק המסילה, יינטעו עצים בוגרים, בכמות ומסוגים שיתואמו ויאושרו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה, שפ"ע, אדריכל העיר.  
 י. פיתוח החזית הפונה לשכונה יבטיח מופע אדריכלי ראוי ומסודר, עם דגש על שימוש בצמחיה מתאימה. בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.  
 יא. לא תותקן עמדת שטיפת רכב.  
 יב. לא תותר הקמת תחנת תדלוק.  
 יג. הבניה תתוכנן ותבוצע על פי תקן 5281 בניה ירוקה.  
 יד. העבודות לא יחרגו מתחום התכנית.  
 יו. בתכנון הביסוס של המבנה יובטח שלא תהיה פגיעה במעביר המים הנמצא מתחת לשטח החניון המתוכנן כמצוין בנספח בינוי ופיתוח (נספח מס' 2).  
 יז. לא יותרו שימושים שכוללים שהיית קבע בתחום מגבלות הבניה של קווי מתח עליון כמצוין בתשריט.





<b>4.1</b>	<b>מבנים מוסדות ציבור ותחבורה</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרה בחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה (1965). לרבות מבני דרך ומתקני דרך וכל הכרוך באחזקתה של הדרך בטיחותה ותקינותה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. סימון הגשרים ומעברים להולכי רגל בנספחי התכנית הינו עקרוני בלבד. התוואי המדויק והשטח המדויק יקבע בעת הבקשה להיתר בנייה.
<b>4.3</b>	<b>מסילה מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	חלות על השטח הוראות תכנית מס' 8585, מסילת ברזל כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לרבות מבני דרך ומתקני דרך וכן כל הכרוך באחזקתה של המסילה תקינותה ובטיחותה וכן תותר בניית גשר/ גשרים להולכי רגל מעל המסילה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	בתחום תא שטח מס' 3, המיועד למסילת ברזל, תותר בניית גשר/ גשרים להולכי רגל בתחום המיועד למסילה, בתיאום עם רכבת ישראל. היתר להקמת הגשר להולכי רגל בתחום המסילה מותנה בתיאום ואישור רכבת ישראל.
<b>4.4</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים בתאי שטח מס' 4 יהיו על פי התכנית החלה במקום, וכן מעברים עיליים להולכי רגל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	בתחום תא שטח מס' 4, תותר בניית גשר/ גשרים להולכי רגל בתיאום עם רכבת ישראל. היתר להקמת הגשר להולכי רגל בתחום המסילה מותנה בתיאום ואישור רכבת ישראל.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	0	0	0	2	1	13	80		35000 (2)		5600 (1)	25579	2	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה		

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

הוראות טבלה 5:

מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס +691, תותר גמישות של עד 1 מטר ובלבד שיובטח ממשק ראוי בין גג המבנה לרחוב דב יוסף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 5,000 מ"ר שטחי בניה מעל מפלס 691 מיועדים למבנים המיועדים לשרת את שטחי הספורט, 400 מ"ר מיועדים לשימושים מסחריים/ ציבוריים, 100 מ"ר מיועדים לשימושים טכניים ו 100 מ"ר מיועדים לשטחי חניון. בסמכות מהנדס העיר והועדה המקומית לשנות את יחסי השטחים..
- (2) מתוך השטחים שמתחת למפלס 691, 7,000 מ"ר מיועדים למסוף הנוסעים, 2,000 מ"ר למתקנים טכניים, 25,000 מ"ר לחניון לאוטובוסים, 1,000 מ"ר מיועדים לשימושים ציבוריים או מסחריים. בסמכות מהנדס העיר והועדה המקומית לשנות את יחסי השטחים..

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הוראות בינוי**

**סימון בתשריט : דרך /מסילה לביטול**

1. השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

**6.2**

**עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27380/0 "ירושלים, בית צפפה (מערב) [צפון]" י"פ: 4923 עמ" 4973 מיום: 26/09/2000 ; 2740/0 "ירושלים, ח' שיבון" י"פ 1092 עמ" 1469 מיום: 18/05/1964 ; 27380/0 "ירושלים, בית צפפה (מערב) [צפון]" י"פ: 4923 עמ" 4923 עמ" 4973 מיום: 26/09/2000 ; 27379/0 "ירושלים", ח' שיבון (דרום) י"פ: 4923 עמ" 4972 מיום: 26/09/2000 ; 27380/0 "ירושלים, בית צפפה (מערב) [צפון]" י"פ: 4923 ע"מ 4973 מיום: 26/09/2000 ; 2740/0 "ירושלים, ח' שיבון" י"פ: 1091 עמ" 1469 מיום: 18/05/1964 ; 27380/0 "ירושלים, בית צפפה (מערב) [צפון]" י"פ: 4923 עמ" 4973 מיום 26/09/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. 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.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה 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 שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.3**

**שמירה על עצים בוגרים**

1. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות. במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

2. עצים המסומנים להעתקה : בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות העירוני.





שמירה על עצים בוגרים	6.3
<p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות העירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבנייה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>ג. על כל עץ שייכרת ינטע עץ שווה ערך במיקום שייקבע בתיאום אגף שפ"ע. תינתן עדיפות לסביבה הקרובה - פארק המסילה, גן אלמליח.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>עצים שיש להעדיף:</p> <p>א. נותני צל,</p> <p>ב. חסכנים במים,</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>6. בשלב התכנון המפורט יקבעו אזורים בהם עומק האדמה הגננית לא יפחת מ- 1.5 מ' באופן שיאפשר נטיעה של עצים בוגרים, בתאום אגף שפ"ע.</p> <p>7. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, ניתן יהיה לשנות סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), בכפוף לאישור פקיד היערות. שינוי זה לא יהווה שינוי לתכנית ואינו מחייב הגשת תכנית מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
איכות הסביבה	6.4
<p>6.4.1. הנחיות כלליות לשלבי הבניה:</p> <p>כללי:</p> <p>1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תכנית זו תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. בשטח עבודה הגובל בשטח פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. גדר זו תמנע זליגת עודפי עפר, תשטיפים ועוד לעבר השטח הפתוח.</p>	

6.4

איכות הסביבה

3. אין להשליך פסולת, עודפי עפר ומזהמים מעבר לגדר.
4. יישמר מעבר הולכי הרגל בציר המסילה.
5. כל העבודות באתר יתוכננו ויבוצעו לפי תקן 5281 בניה ירוקה.

א. רעש :

1. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה.
2. תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקת כלל המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הקיימים מחוץ לה. יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות הרלוונטיות.
4. יאסר שימוש במערכת כריזה שבמגרש הכדורגל, למעט במקרי חירום.
5. יאסר שימוש במערכת כריזה, למעט במקרי חירום.
6. בחצי שנה הראשונה לפעילות המתקנים יבוצעו מדידות רעש על מנת לוודא כי מפלסי הרעש בשימושים הרגישים עומדים בתקנות הרלוונטיות.

ב. רעידות / פיצוצים :

יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3 (או תקן אחר שיהיה רלוונטי בעת הביצוע). הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ג. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה :

כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות :

1. מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים : בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6/מ' שניה הקירוב).
2. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.

6.4.2. פסולת בניין :

- א. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם למדיניות של עיריית ירושלים לעניין זה.
- ב. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לחקיקה.

6.5

איכות הסביבה

6.5.1. איכות אוויר :



איכות הסביבה	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הכנת חוות דעת לנושא אוורור החניון וזיהום אוויר לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. חוות הדעת תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. בחוות הדעת יוצגו האמצעים והפתרונות, ככל שידרשו, לצמצום זיהום האוויר מהחניון, לרבות שטח השהייה על הגג.</p> <p>ב. חוות הדעת בנוסף תכלול נתונים מדויקים אודות נפחי וסוגי האוטובוסים אשר יעברו במסוף בדגש על אזורי ההמתנה ועליה לאוטובוסים.</p> <p>ג. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').</p> <p>ה. פתחי הפליטה של הגנרטורים יהיו בגג המבנה, הרחק ככל הניתן מאזורי שהייה ומעבר.</p> <p>ו. בחניון יוכלו לעשות שימוש אוטובוסים חשמליים ו/או אוטובוסים מסוג יורו 6 ומעלה, בלבד.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת רמת זיהום האוויר הצפויה במסוף והאמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות אוויר נקי, לרבות הקמת מסוף נוסעים סגור מאוורר בעל לחץ.</p> <p>ח. זרימת האוויר בקומות החנייה תהא מכיוון צפון ומערב לכיוון דרום מזרח. פתחי הפליטה של מערכות האוורור יהיו בגובה 5.0 מ' מעל הגג, או על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה, ובהתאם לתקנים ולתקנות לעת הוצאת היתר הבניה. מיקום פתחי פליטת האוויר מהחניון יתואמו מול המחלקה לאיכות סביבה בעירייה.</p>	
<p>6.5.2. פסולת:</p> <p>הצבת תשתיות איסוף אשפה תותר בתוך מבנה החניון בלבד. במידה ויש צורך בתשתיות איסוף אשפה בגג החניון, יש לקבל אישור מהמחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים ולוודא שפחי האשפה יהיו חסיני נבירה לבעלי-חיים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

איכות הסביבה	6.6
<p>אקולוגיה:</p> <p>א. כללי:</p> <p>1. לפני הביצוע יעשה חישוב ושימור מרכיבי קרקע ומגוון ביולוגי מתחומים המיועדים לפיתוח בתיאום ובליוי רט"ג. שכבת קרקע בעובי 30 ס"מ (עם מרכיבי סלע גדולים יותר במידה והיו) ישמרו לצורך שימוש בפיתוח הנופי ובכלל זה, ככל האפשר בגנות החיים. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי.</p> <p>2. מרכיבי הקרקע יסומנו ויישמרו בערימות ייעודיות, יסומנו ויכוסו בנפרד ממרכיבי חפירה ומילוי אחרים בתכנית.</p> <p>3. בשטח עבודה הגובל בשטח פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. גדר זו תימנע זליגת עודפי עפר, תשטיפים ועוד לעבר השטח הפתוח.</p> <p>4. יש לתאם ולקבל אישור של רשות הטבע והגנים כי לא תבוצע כל פגיעה בבעל חיים מוגן עפ"י חוק במהלך העבודות. במידת הצורך יש לקבל היתר והנחייה מרט"ג בנוגע להעתקה</p> <p>5. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיטים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת תכנית השיקום. כמו כן, יימנע השימוש במינים הנמצאים ברשימת המינים הלא רצויים באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. בחירת העצים לשתילה במרחב הציבורי, שתילתם ותחזוקתם ייעשו על-פי ההנחיות המקובלות של משרד החקלאות ומחלקת הגנות בעירייה. מומלץ להשתמש בעצים מקומיים</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

איכות הסביבה	6.6
<p>המאפיינים את השטח הטבעי.</p> <p>7. סקר גיאופיזיים יבוצע בשלב התכנון המפורט.</p> <p>8. תוכנית הגינון תלווה ביעוץ אקולוגי. ניהול הגינון יכלול ניטור וסילוק של מינים פולשים אשר יתבצע שלושה חודשים במהלך 3 השנים הראשונות.</p> <p>ב. שיקום ופיצוי אקולוגי</p> <p>1. על מנת למזער את השפעות הפיתוח באתר מומלץ לשלב מיני צומח מקומיים ברצועות גינון ובקירות חיים. שימוש במינים מקומיים בשטחי הגינון בתחום התכנית תורם לשימור המגוון הביולוגי בסביבתה ע"י קיום קישוריות של האבקה, הפצה ואספקת בתי גידול לבע"ח באתרי הטבע הסובבים. בנוסף, שילוב מינים מקומיים וייחודיים יתרום לשימור המגוון הביולוגי המצוי בסיכון בשטחים פתוחים אחרים ברחבי העיר.</p> <p>2. מינים מומלצים לשילוב בפיתוח הנופי יכללו מינים אופייניים לבתי גידול מקומיים, כדוגמת אגן נחל כוס והמקטע המרכזי של נחל רפאים, ביניהם מינים מעוצים כגון אלת מסטיק, עוזרר קוצני, אשחר אי"י, ומיני בני שיח מושכי מאביקים, ביניהם בעלי פריחת קיץ: קורנית מקורקפת, שברק מצוי וצלף קוצני.</p> <p>3. מומלץ לשלב מקור מים עונתי או קבוע בפיתוח הנופי.</p> <p>4. יש לפעול לשימור הקישוריות בין השטחים הפתוחים הנותרים בסמיכות לאתר. הצירים האקולוגיים המשמעותיים הם גן אלמליח, מצפון לתוכנית, שבו עצים בוגרים ושיחיות מקומיות, וציר נחל רפאים מדרום לדרך בנבנישתי אשר נמשך לפארק עמק רפאים והלאה. בשל עבודות הפיתוח המתקיימות באזור נפגעה הרציפות בין הצירים הללו במפלס הקרקע.</p> <p>5. יש להבטיח קישוריות בין גן אלמליח לנחל רפאים באמצעות מעבר אקולוגי שבו רציפות קרקעית המאפשרת מעבר נגר עילי, סחף קרקע וכן תנועתיות של מגוון בעלי חיים, כולל אפשרות קישוריות לדו חיים (כיוון שמדובר בערוץ זרימה).</p> <p>6. לעת היתר בנייה יועסק אקולוג כחלק אינטגרלי מצוות התכנון לשם תכנון אלמנטים לפיצוי אקולוגי ונופי, וכן ליווי ופיקוח בשטח העבודות.</p> <p>7. בשלב התכנון המפורט, ובכפוף לתיאום עם מחלקת הספורט בעירייה, תינתן עדיפות להקמת שטחי גג חי, ככל הניתן.</p> <p>8. בגגות החניון ישולבו אגנים רדודים (עד 50 ס"מ) אשר בהם ישולבו גיאופיזים, בני שיח ועשבונים עונתיים ללא צורך בהשקיה בעונה היבשה.</p> <p>9. מצע הקרקע באגני הגידול בגגות יתבסס על אדמה מקומית אשר תישמר מהאתר הקיים כולל מרכיבי קרקע קיימים (אבנים, גזעים) או אדמת חיפוי מאתרים קרובים.</p> <p>10. בקירות החיים ניתן להשתמש בגומחות שתילה אשר ישולבו במבנה ובהן מילוי של קרקע מקומית או אדמה גננית. כמו כן, בקירות החיים יותר שימוש במצע מנותק. ככל הנדרש ייעשה שימוש בדישון אורגני שבו שילוב חומרי הזנה טבעיים, בני קיימא ובתכשירים נוזליים, ללא דישון כימי.</p> <p>11. תכנון הצמחייה והמצע במפנים השונים ולאורך הקירות יתבסס על התאמה אקלימית (רוחות וקרניה) תוך ניצול יעיל של מים ומזעור הצורך בהשקיה בעונה היבשה. מומלץ לשלב גיאופיזים הן בגגות והן בקירות.</p>	
איכות הסביבה	6.7
<p>12. מיני צומח מומלצים לקירות (מצע מצומצם): חלקים עליוניים (וגגות): צלף קוצני, אזוב מצוי, צורית, לענה, כתלה חריפה, זוטה לבנה, זוטה מעורקת, מרווה משולשת, מרוות יהודה, לוטם, געדה מצוייה, געדה ממושקת, געדה כרתית, נזמית לופתת, גלונית מצוייה, לוע הארי גדול,</p>	

עשן גדול, עכנאי שרוע, עכנאי יהודה, צמרנית הסלעים, לוענית מצוייה, פיגם מצוי, פשתה שעירה, חבלבל.

13. חלקים תחתונים: ארכובית, הדס, טבורית נטוייה, מיני תלתן.

14. מומלץ לשלב צמחים מטפסים (גפנית, טמוס, קיסוסית) אשר ניתן לשתול בקרקע טבעית בצמוד לקירות החניון.

15. על הגגות המתוכננים מעל חלק ממגרשי הספורט תתוכנן צמחיה מטפסת.

16. תינטע רצועה של עצים בוגרים בגבול הצפוני של התכנית, באופן שלא יגרע שטח מפארק המסילה הקיים.

17. הבינוי והפיתוח של החזית הצפונית, הפונה לפארק המסילה, תשלב אלמנטים ירוקים, תכנית זו תוגש לאישור אדריכל העיר, שפ"ע והמחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה.

18. בשלב התכנון המפורט יתוכנן בית גידול לח בשטח הפתוח שבתחום התכנית, בפארק המסילה.

ג. מזעור השפעות שוליים לשטחים הפתוחים

1. מניעת התבססות מינים פולשים יש להימנע משימוש במיני צומח מרשימת המינים הלא רצויים של המשרד להגנת הסביבה.

2. טיפול בנגר יש להוסיף אמצעי סינון ולמנוע מעבר פסולת ותשטיפים למורד נחל רפאים.

3. זיהום אור צפויה השפעה מזערית יחסית לנתיבי התחבורה המקיפים את האתר ולמיקומו הטופוגרפי הנמוך. בשימושי מגרשי הספורט, יש לפעול לכוון את התאורה למשטח ההארה ולמנוע זליגת אור לשטחים הפתוחים מדרום וכן מעבר לקו האופק.

4. תאורת החניון ומתקני הספורט תתוכנן ללא זליגת אור לשטח גן אלמליח, פארק המסילה ומגורים בסביבת החניון. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית תאורת החניון והשימושים על הגג לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

6.7.1. מינים פולשים:

א. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים.

ב. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטפל בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים.

ג. יש להדביר פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם יספיקו לייצר זרעים. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.

ד. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בתחום התוכנית ובשוליים הגובלים בשטח הפתוח אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו יודברו. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח על פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.

6.7.2. קרינה אלקטרומגנטית:

א. תחנות שנאים יתוכננו במרחק 6 מ' מאזור שהיה קבועה (משרדי חניון, עמדת שומר וכו').

ב. לחילופין, יתאפשר צמצום המרחק בכפוף לביצוע מיגון אלמ"ג לאחר חישוב השפעות השדה ותכנון המיגון הנדרש ע"י יועץ מומחה לקרינה אלקטרומגנטית.

ג. לעת הוצאת היתר בניה יש להגיש דו"ח חישובים לעוצמת הקרינה הצפויה מחניון וממסוף האוטובוסים ורדיוס ההשפעה עד לרמה של 4mG בהתאם להמלצות "זהירות מונעת" של המשרד להגני"ס.



איכות הסביבה	6.7
<p>ד. לפני הפעלת המתקן יש להכין "היתר הקמה והפעלה" לתחנת השנאים ע"י יועץ מומחה לקרינה אלקטרומגנטית.</p> <p>ה. כל מקורות הקרינה הראשיים ימוקמו בדופן הדרומית של התכנית. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהיה הכנת חוות דעת בטיחות קרינה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות הצגת היתר הקמה מטעם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.7.3. ניקוז :</p> <p>א. כבישי הגישה לחניון יוגבהו על מנת למנוע כניסת מים למבנה החניון דרך כביש הגישה.</p> <p>ב. תקרת החניון תתוכנן בהתאם לכיווני הזרימה הטבעיים הקיימים בשטח, כך שהנגר שנוצר על תקרת החניון יתנקז לכיוון כללי צפון- מערב. בשל ממדי החניון, מומלץ לנתב את המים באופן מלאכותי לשני ערוצים בתקרת החניון שיזרימו את הנגר לכיוון צפון- מערב, ויאספו על ידי ערוץ ניקוז שיוביל את המים לכיוון מעביר המים שבקצה הצפון- מערבי של התכנית.</p> <p>ג. יש לבדוק את ממדי מעביר המים בצד הצפון- מערבי של מתחם התכנית (המעביר שמנקז במצב הקיים את שטח התכנית). כמו כן, יש לוודא את תקינות מעביר המים.</p> <p>ד. תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p> <p>ה. יש למנוע כניסה של נגר מפארק המסילה לחניון ע"י הקמת חומה בגובה 1 מ' לאורך החזית הצפונית של החניון. יש להבטיח את רציפות זרימת הנגר לאורך החומה וכן לוודא שתכנית הניקוז לא תפגע במערך הניקוז הקיים בפארק המסילה.</p>	
חשמל	6.8
<p>6.9.1 חשמל :</p> <p>א. מיקום תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה במסמך זה "תחנות השנאה") חדשות תותר בכל שטחי וייעודי התוכנית, ובכפוף להוראות לעניין קרינה אלקטרומגנטית המפורטים לעיל. פריסת תחנות השנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות השנאה.</p> <p>ב. קרינה בלתי מייננת.</p> <p>מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת</p> <p>ג. מידע נדרש להיתר.</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין.</p> <p>ד. תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261, 266 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

חשמל	6.8
<p>ה. תיאום ואישור עבודות חפירה לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קוי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים.</p> <p>ו. מרחקי בטיחות בעת ביצוע עבודות בניה בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות.</p> <p>ז. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל</p> <p>ז.1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת בסמוך למתקני חשמל אלא בכפוף לתיאום עם חברת החשמל או בכפוף לכל דין.</p> <p>6.9.2. תאורה:</p> <p>א. תכנית התאורה תאושר על ידי המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים.</p> <p>ג. יש לתכנן את התאורה כתאורת Full Cutoff כך שלא תאיר כלל את אגן נחל כוס, אתר טבע הנמצא מדרום לתכנית מעבר לכביש בנבנישתי.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>תנאים למתן היתרי בניה/ הרשאה:</p> <p>6.9.1 תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור אדריכל העיר, תיאום ואישור מחלקת שפ"ע, אישור המחלקה לאיכות הסביבה ואישור רשות הטבע והגנים ואישור חברת חשמל.</p> <p>6.9.2 תשתיות:</p> <p>1. תאום התכנית עם חברת הגיחון, הכולל, בין היתר:</p> <p>א. תשלום היטלי ביוב כחוק עם הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום שטחים פתוחים ציבוריים, ובשטחי הדרכים ומבני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>ג. כל עבודות חיבור מבני תחזוקה המתוכננים לרשת העירונית, יהיו של חברת הגיחון.</p> <p>ד. תנאי להיתר אכלוס יהיה אישור הגיחון לשלמות וניקיון המובל.</p> <p>2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**6.9**

**תנאים למתן היתרי בניה**

6.9.3 תנועה :

1. תנאי להיתר בניה ראשון הוא הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית. לרבות רחובות דב יוסף ובנבנישתי. לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יש לציין כי התכנון הנ"ל יהיה בהתאם לנספח מס' 3, נספח תנועה וחניה (שאינו נספח מחייב).
2. הגשה ואישור תכנית הסדרי תנועה ותכנון פיזי לאישור רשות תמרוך.
3. בעת תכנון מפורט לביצוע, תתואם התכנית עם תכנית אב לתחבורה לצורך הבטחת ממשק מיטבי בין החניון ובין תחנת הרכבת הקלה.
4. הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת עפ"י מידות תקניות. תכנית החניה תכלול גם פתרון חניה עבור מתקני הספורט, לאישור אגף תושי"ה.
5. תנאי להיתר יהא תכנון מפורט אשר יכלול: הסדרי נגישות, רוחב מדרכות, נטיעות, גינות, מפרצי חניה, מפרצי העלאה והורדה, תחנות אוטובוסים, שבילי אופניים, פחי אשפה, עמודי תאורה, ריצוף וריהוט רחוב בתיאום ואישור אגף שפ"ע, תושי"ה ואדריכל העיר.

6.9.4 חשמל :

1. תיאום מול מדור מתח עליון של חח"י בדבר שיטת החפירה, הדיפון והביסוס.
2. בניה/ הרשאה, תיאום ואישור של חח"י באשר לכבלי המתח העליון וחדר המיתוג.
3. התחייבות היזם להעתיק על חשבונו תשתיות ומתקנים של חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך.

6.9.5 בטיחות אש :

1. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה לחניון ורדיוסי הסיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
2. דרכי הגישה לחניון יהיו ברוחב שלא יפחת מ 4 מטר ורדיוסי סיבוב של 12 מטר פנימי ו 16 מטר חיצוני.
3. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים (א-2)
4. על קו הצנרת העירונית ובמרחק של עד 100 מטר אחד מהשני יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3" כל אחת ובהתאמה לתקן ת"י 448.

6.9.6 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה הכולל את המגרש התלת ממדי על ידי הוועדה המקומית.

**6.10**

**תנאים למתן היתרי בניה**

6.10.1 איכות הסביבה :

1. תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
2. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הכנת חוות דעת לנושא אוורור החניון ומסוף הנוסעים לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. חוות הדעת תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור,



**תנאים למתן היתרי בניה**

אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים ומסוף הנוסעים ומערכות חרום (כגון גנרטור), נתונים מדויקים אודות נפחי וסוגי האוטובוסים אשר יעברו במסוף, כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. בחוות הדעת יוצגו האמצעים והפתרונות, ככל שידרשו, לצמצום זיהום האוויר מהחניון ומסוף הנוסעים, לרבות שטח השהייה על הגג. בנוסף, יתבצע תיאום המיקום של פתחי פליטת האוויר מהחניון וממסוף הנוסעים מול המחלקה לאיכות סביבה בעירייה.

3. תנאי להיתר בנייה הינו הגשת חוות דעת הידרולוגית- סביבתית לרשות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת של מערכת הביוב בתחנה.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה על תכנון ההצללות שעל גג החניון.

6. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקת כלל המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרוייקט וביחס למבנים הקיימים מחוץ לה. יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.

7. תנאי למתן היתר בניה אישור שפי"ע ואיכה"ס לעניין שימור, העתקה וכריתת עצים בתחום התכנית וכן לתכנית השתילה, ולא למנטים של פיצוי נופי, לרבות שתילת עצים בוגרים בחזית הצפונית והמערבית, בין מבנה החניון לפארק המסילה, ולרבות שילוב של קירות ירוקים ואלמנטים ירוקים.

8. כל מקורות הקרינה הראשיים ימוקמו בדופן הדרומית של התכנית. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהיה הכנת חוות דעת בטיחות קרינה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות הצגת היתר הקמה מטעם המשרד להגנת הסביבה.

9. תנאי להיתר בנייה יהיה איתור שטח לנטיעת העצים המוצעים להעתקה במסגרת תכנית זו, בתאום אגף שפי"ע ואיכות הסביבה.

10. תנאי להיתר בניה/ חפירה ראשון יהיה ביצוע סקר גאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/ או שימור, וכן הצגת אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך בפני המחלקה לאיכות הסביבה.

11. החזית הצפונית והמערבית תיבנה כקיר חי משולב צמחיה, כולל בית גידול מתאים. תנאי להיתר בניה יהיה הקמת בית גידול לח, עונתי או קבוע, בפיתוח הנופי כחלק מהפיצוי האקולוגי שבתחום התכנית.

12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית לניהול נגר עילי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. התכנית תציג את הנפח לניהול בתחום התכנית, אשר ייקבע בהתאם למדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון הארצי ו/או הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת הוצאת



<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>ההיתר. התכנית תכלול אמצעים לטיפול ואיסוף מי הנגר, החדרתם לתת הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית, לרבות ניצול הנגר לטובת קיר ירוק ו/או גינון בגג החניון. עודפים יפונו דרך מעביר המים הקיים לערוץ נחל רפאים. יש לוודא את התאמת המעביר הקיים לספיקות שיא ולהציג חישובים מתאימים כחלק מהתכנית לניהול הנגר.</p> <p>13. רעש ממערכת הכריזה ייבחן במסגרת המסמך האקוסטי אשר יוגש כתנאי להיתר בניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

<b>6.11</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. לפחות 70% מהאוטובוסים בחניון יהיו אוטובוסים חשמליים, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. השימושים המוצעים במפלס 681 כלפי פארק המסילה הם מחייבים, מיקומם המדויק יקבע בעת התכנון המפורט.</p> <p>3. ביצוע נקודות מסחר כלפי רח' דוב יוסף מחייב, מיקומו המדויק יקבע בעת התכנון המפורט.</p>

<b>6.12</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	<p>1. כל שטחי ההתארגנות יבוצעו בתחום הקו הכחול של התכנית וישוקמו בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרות בגמר העבודה.</p> <p>2. מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן יאושר על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.</p> <p>3. בעת ביצוע העבודות הן לא יחרגו מתחום גבול התכנית.</p> <p>4. לא תותר הכנסת כלבים לשטח העבודות או לשטח ההתארגנות.</p> <p>5. תתאפשר גישה לגורמים עירוניים לתחזוקת המוביל במהלך העבודה ולאחר סיומה לעת הפעלת החניון.</p> <p>6. גבול שטח העבודות לא יחרוג מגבול התכנית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

<b>6.13</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>1. כל שטחי הגג ותאי השטח שביעוד דרך יופקעו על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>2. נספח מס 7, נספח תלת ממד, הוא נספח מחייב. בתוך 3 חודשים ממועד אישור התכנית ייערך תצ"ר תלת ממדי, על פיו הנפח שמעל מפלס 691, ועד לגובה המצללות שעל הגג, ושייעודו שצ"פ יירשם על שם עיריית ירושלים. הנפח שמתחת למפלס 691 ושייעודו מסוף נוסעים וחניון אוטובוסים יירשם על שם מדינת ישראל.</p> <p>3. תותר גמישות של עד 1.0 מ' במפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (1Z, 2Z) לצורך התאמת ההפקעה לתכנון המפורט לביצוע.</p> <p>4. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תשריט חלוקת קרקע, הכולל את המגרש התלת ממדי כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p> <p>5. תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>6. לא הוגש תשריט כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית יהיה בהינף אחד.	
2	תנאי להיתר בניה ראשון	הגשת תכנית פיתוח למפלס 691 (מתקני ספורט מגרש כדור רגל, קטרגל, טריבונות, נטיעות. ולמפלס 681 כלפי פארק המסילה על פי עקרונות שבנספח הבינוי.
3	תנאי לאכלוס	ביצוע בפועל הנאמר בסעיף תנאי להיתר בניין ראשון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו 10 שנים ממועד אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61