

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0899674

חניון אוטובוסים בית החייל

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/01/2024

לאשר את התוכנית

14/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005094012/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בסמוך לבית החייל וממוקמת מצפון לגן סאקר, בין שדרות בן צבי לרחובות האלוף דוד שאלתיאל והרב שמואל ברוך.

התכנית כוללת חניון אוטובוסים תפעולי תת קרקעי, ומעליו במפלס הקרקע פיתוח שטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור, אשר ישמש כהמשך הריאה הירוקה, גן סאקר, וכולל הקמת בית קפה. חניון האוטובוסים כולל 4 קומות תת קרקעיות, והוא מיועד לכ- 120 אוטובוסים חשמליים, חלקם מפרקיים.

בשטח הציבורי הפתוח תתאפשר בניה עתידית של מבני ציבור לצרכי חינוך, תרבות או פנאי (מבני הציבור אינם כלולים בתכנית זו ויקודמו בתכנית נפרדת נוספת).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

101-0899674

12.562 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
------------	-------------------	------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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 219702

קואורדינאטה Y 632525

1.5.2 תיאור מקום

בין רחובות בן צבי ממזרח, הרב שמואל ברוך מצפון, והאלוף שאלתיאל במערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שד בן צבי יצחק		

שכונה קרית הלאום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30044	לא מוסדר	חלק	38, 54-55	175, 177, 179, 1777
30864	מוסדר	חלק		22, 32-33

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>4300</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 4300.	4131	3796		05/08/1993
<u>5649</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 5649.	5270	1800		02/02/2004



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				יוסי פרחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסי פרחי		תשריט מצב מוצע	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 500		26/10/2023	יוסי פרחי	15: 15 17/01/2024	נספח תלת מימד	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	05/06/2023	יוסי פרחי	13: 02 05/06/2023	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	16/04/2023	אמיר בלום	14: 52 16/04/2023	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	רקע		11	15/01/2023	אמיר בלום	09: 38 15/01/2023	נספח נופי סביבתי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	16/04/2023	ירון עברון	14: 53 16/04/2023	נספח תנועה	לא
איכות הסביבה	רקע		82	16/04/2023	רון לשם	14: 55 16/04/2023	חוות דעת סביבתית	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		36	13/09/2021	רקפת הדר גבאי	11: 11 17/01/2022	סקר עצים	לא
תשתיות	רקע	1: 500	1	16/04/2023	מאזן ברכאת	14: 56 16/04/2023	נספח תשתיות	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	16/04/2023	יוני אלישר	15: 09 16/04/2023	נספח ניקוז	לא
ניהול מי נגר	רקע		18	28/11/2022	יוני אלישר	13: 55 26/03/2023	נספח ניקוז והידרולוגיה - טקסט	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 250		16/04/2023	יוני אלישר	15: 15 16/04/2023	ניהול נגר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/11/2021	אורי רונן	17: 30 16/01/2022	תשריט מצב מאושר	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה	ירושלים	ככר ספרא		02-6296811		

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית, אבנר מרקוביץ	10335053	מוריה חברה לפיתוח ירושלים	ירושלים	(1)	9	02-6297614		

(1) כתובת: הלני המלכה.

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	יוסי פרחי	9840	פרחי צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	052-8879900		info@fa-za.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070		
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	מורן	3	08-9318184	08-9318184	yarone@ye-eng.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	רקפת הדר גבאי	0	ד"ר רקפת הדר גבאי	מודיעין- מכבים- רעות	אלישע הנביא	12	074-7724111		
מודד	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגאומטרי ה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9627082	
	יועץ תשתיות	מאזן ברכאת	68230	יו.די.סי הנדסה בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5354666	02-5404302	mazinbarakat @udc- eng.com
הידרולוג	יועץ	יוני אלישר		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydr ology.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 חניון תפעולי תת-קרקעי לכ- 120 אוטובוסים חשמליים בתת הקרקע ופיתוח שטח ציבורי פתוח מעל הקרקע, בשטח הציבורי הפתוח תותר הקמת בית קפה ותתאפשר בניה עתידית של מבני ציבור לצרכי חינוך, תרבות או פנאי (מבני הציבור אינם כלולים בתכנית זו ויקודמו בתכנית נפרדת נוספת).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משצ"פ לייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי ייעוד משצ"פ לייעוד דרך מוצעת.
3. שינוי ייעוד ממתקן הנדסי לייעוד דרך מוצעת.
4. קביעת הוראות בינוי למבנה חניון אוטובוסים בן 4 קומות תת קרקעיות והקמת חדר טרנספורמציה.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לגג מבנה החניון כשצ"פ הכולל כניסות הולכי רגל לחניון.
6. קביעת הוראות בינוי להקמת בית קפה על גג מבנה החניון.
7. קביעת קווי בנין להקמת החניון, לרבות מתחת לדרכים הכלולות בתכנית.
8. קביעת חדר טרנספורמציה להריסה.
9. קביעת הוראות לפיתוח ציר הולכי רגל ושביל אופניים.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ שימור/ העתקה.
11. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	5
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	3, 2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	5
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	1
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	3, 2
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	5
גבול מתחם תלת מימדי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4
ציר אופניים	דרך מאושרת	1
ציר אופניים	דרך מוצעת	3
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	1
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	3, 2
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	5
ציר הולכי רגל	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	3, 2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	5
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
34.45	4,338.31	דרך מאושרת
0.55	68.74	שטח למתקנים הנדסיים
65	8,184.89	שטח ציבורי פתוח
100	12,591.94	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
34.24	4,311.42	דרך מאושרת
17.55	2,209.96	דרך מוצעת
10.32	1,299.17	שטח ציבורי פתוח
37.89	4,771.61	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	12,592.17	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

1. שטח ציבורי פתוח:
 - שטחי גינון ונטיעות
 - שבילי הולכי רגל ואופניים, מעברים
 - מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ופנאי
 - אזורי שהייה ופעילות פנאי, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני שעשועים
2. תשתיות ושירותים:
 - תשתיות ומתקני תשתית.
 - שירותים ציבוריים
 - מבנים לפירי מעליות/מדרגות לטובת כניסות לחניון האוטובוסים.
3. חניון תת קרקעי לאוטובוסים:
 - חניון לכ- 120 אוטובוסים חשמליים.
 - שימושים נלווים לחניון אוטובוסים כגון: מתקנים ומערכות, תשתיות, אחסנה, חדרי חשמל, מערכות איוורור משרדי תפעול, שליטה ובקרה, חדרי מנוחה לנהגים, מטבחון, חדרי שירותים ומלתחות.
4. בית קפה.

4.1.2

הוראות

בינוי

א

1. תותר הקמת חניון אוטובוסים תת-קרקעי בן 4 קומות.
2. קו בניין תחת, כמסומן בתשריט, הינו עבור הקמת חניון אוטובוסים וחדר טרנספורמציה תת-קרקעיים. מובהר כי החניון יוקם בתחום יעודי הקרקע הבאים: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת, דרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח, בהתאם לקו הבנין המסומן בתשריט.
3. גובה מפלס הכניסות לחניון מקומת הקרקע לא יעלה על המפלס המסומן בנספח, תינתן גמישות להגבהת מפלס זה עד 50 ס"מ, תתאפשר הנמכת מפלס הכניסה לחניון ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו.
4. הכניסה לחניון תהיה משדרות בן צבי ותמוקם באזור הנמוך של המגרש, בדומה למוצג בנספח הבינוי. זאת על מנת לנצל את השיפוע הטבעי של השטח להקמת החניון בתת הקרקע. מכיוון הדרום מזרחי של החניון תותר הבלטת קיר החניון של עד 2.5 מ' מעל מפלסי הפיתוח של רח' בן צבי (בדומה לנספח הבינוי), בתחום קו הבינוי העילי של החניון.
5. מעל מפלס קרקע תותר הקמת מבנים לכניסות להולכי רגל ובית קפה, יש לשלב פירי אורור מאולץ ופירי פליטה לגנרטורים במבנים אלה. תחום הבינוי יהיה כמסומן בתשריט כ- "קו בניין עילי". כניסת הולכי רגל ובית הקפה יהיו בגובה קומה אחת ומעל גובה זה תותר הקמת פירי איוורור מאולץ ופירי פליטה לגנרטורים שמיקומם וגובהם יקבע בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.
6. גג החניון יתוכנן לנשיאת בתי גידול לעצים בהתאם להנחיות אדריכל העיר ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
7. יוקם חדר טרנספורמציה תת קרקעי בסמיכות למבנה החניון ובתחום קו הבניין התת קרקעי.



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
המרחק המינימלי בין חדר הטרנספורמציה לבין חדריים לשהות אדם יהיה 6 מטר. 8. מבני ציבור- על גג החניון ניתן להקים מבני ציבור אשר יתוכננו ויאושרו במסגרת תכנית נפרדת.	
ב פיתוח ונוף 1. השטח שמעל גג החניון יפותח כגינה לרווחת הציבור, תכנית הפיתוח תתואם עם אגף שפ"ע והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מיקום ריהוט רחוב ומתקני משחק יעשה בהתייחס למסקנות סקר אלמ"ג שיוגש בהליך הרישוי. 2. אזורים המיועדים לגינון יכוסו באדמה גננית בעומק מינימלי של 100 ס"מ. סימון בתשריט : ציר הולכי רגל- יפותחו צירו הולכי רגל פתוחים ונגישים בכל שעות היממה מכיוון מזרח מערב וצפון דרום, מיקום מדויק ייקבע בתכנון המפורט. ציר אופניים- ציר אופניים המשכי מדרומה לגן סאקר וממשיך צפונה על שדרות בן צבי ויהיה פתוח ונגיש בכל שעות היממה, מיקום מדויק יקבע בתכנון המפורט.	
ג איכות הסביבה 1. החניון ישמש אוטובוסים חשמליים בלבד, התכנון המפורט יכלול הכנה לטעינה חשמלית לכל עמדות החניה. 2. על אף האמור לעיל, יותר שימוש גם לאוטובוסים ממונעים, בהיקף של עד עשרה אוטובוסים מסוג יורו 6 (או תקן מחמיר יותר), וזאת עד ל- 5 שנים מיום הפעלת החניון. 3. לאחר תקופה של 5 שנים מיום הפעלת החניון תיאסר כניסת אוטובוסים שאינם חשמליים לחניון. 4. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך את פרק הזמן האמור בחמש שנים נוספות, בכפוף לנימוקים שיפורטו ובכפוף לפרסום בדומה להליך הקבוע בסעיף 149 בחוק ולשמיעת התנגדויות. 5. לא תותר הורדה והעלאת נוסעים בתחום חניון האוטובוסים. 6. לא תותר מערכת כריזה בתחום חניון האוטובוסים. 7. לא תותר תחנת תדלוק בחניון לרבות תחנת תדלוק לצריכה עצמית.	
ד חשמל סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו 1. במקום המסומן בתשריט בסימבול מתקן הנדסי יוקם מבנה טרנספורמציה, שיחליף את המבנה הקיים המסומן להריסה. 2. חדר הטרנספורמציה ישולב במבנה החניון ויהיה תת קרקעי במלואו. 3. תינתן עדיפות לגישה לחדר הטרנספורמציה בתת הקרקע מתוך או בסמוך לחניון, לצרכי תפעול ותחזוקה. לחלופין, תותר חצר אנגלי מצומצמת לצורך גישה זו.	
דרך מאושרת	4.2
4.2.1 שימושים	
1. דרך בהתאם הגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. קווי תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והנדרש לתפעול הדרך. 3. חניון תת קרקעי לאוטובוסים בתחום קווי הבנין המסומנים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.2	דרך מאושרת
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות 1. תותר הקמת חניון אוטובוסים בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בהתאם להוראות להקמת חניון המופיעים בסעיף 4.1.2 2. גובה החניון באיזור זה לא ייבלוט מעל גובה הדרך. סימון בתשריט: ציר הולכי רגל- יפותחו צירו הולכי רגל פתוחים ונגישים בכל שעות היממה מכיוון מזרח מערב וצפון דרום, מיקום מדויק ייקבע בתכנון המפורט. ציר אופניים- ציר אופניים המשכי מדרומה לגן סאקר וממשיך צפונה על שדרות בן צבי ויהיה פתוח ונגיש בכל שעות היממה, מיקום מדויק ייקבע בתכנון המפורט.
ב	פיתוח ונוף השטחים בתחום הדרך שאינם משמשים למטרות תנועה, שהיה וחניה של כלי רכב, אופניים והולכי רגל יטופלו כפיתוח נופי לרבות גינון ונטיעות.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	1. דרך בהתאם להגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. קווי תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והנדרש לתפעול הדרך. 3. חניון תת קרקעי לאוטובוסים בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח ונוף תותר הקמת חניון אוטובוסים בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בהתאם להוראות להקמת חניון המופיעים בסעיף 4.1.2 השטחים בתחום הדרך שאינם משמשים למטרות תנועה, שהיה וחניה של כלי רכב, אופניים והולכי רגל יטופלו כפיתוח נופי לרבות גינון ונטיעות. סימון בתשריט: ציר הולכי רגל- יפותחו צירו הולכי רגל פתוחים ונגישים בכל שעות היממה מכיוון מזרח מערב וצפון דרום, מיקום מדויק ייקבע בתכנון המפורט. ציר אופניים- ציר אופניים המשכי מדרומה לגן סאקר וממשיך צפונה על שדרות בן צבי ויהיה פתוח ונגיש בכל שעות היממה, מיקום מדויק ייקבע בתכנון המפורט.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	- שטחי גינון ונטיעות - שבילי הולכי רגל ואופניים, מעברים - מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ופנאי - אזורי שהייה ופעילות פנאי, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני שעשועים
4.4.2	הוראות
א	סביבה ונוף

4.4	שטח ציבורי פתוח
	סימון בתשריט: ציר הולכי רגל- יפותחו צירו הולכי רגל פתוחים ונגישים בכל שעות היממה מכיוון מזרח מערב וצפון דרום, מיקום מדויק ייקבע בתכנון המפורט. ציר אופניים- ציר אופניים המשכי מדרומה לגן סאקר וממשיך צפונה על שדרות בן צבי ויהיה פתוח ונגיש בכל שעות היממה, מיקום מדויק ייקבע בתכנון המפורט.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	4		600		18600					4	1 (1)				
דרך מאושרת	חניון	1				9015					4	0				
דרך מוצעת	חניון	2				370					4	0				
דרך מוצעת	חניון	3				5850										

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:

חלוקת השטחים בין יעודי הקרקע השונים נעשתה מטעמים טכניים בלבד ואין משמעות תכנונית לחלוקה זו, החניון יוקם באופן רציף בין היעודים השונים. ניתן לנייד שטחים בין תאי השטח ובין היעודים השונים. מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס כניסת הרכבים מכיוון שדרות בן צבי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר הקמת פירים בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות סביבה, כמצוין בסעיף 4.1.2 (א).

6. הוראות נוספות**6.1****פיתוח ונוף**

1. העיצוב והשיקום הנופי יהיה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי.
2. תכנית הפיתוח תיתן דגש על חיבורי הולכי רגל נגישים מהצמתים הראשיים ומהרחובות ההיקפיים, תאפשר המשכיות של שביל האופניים המתוכנן לאורך שדרות בן צבי, ותמשיך את הרצף הירוק מכיוון עמק המצלבה וגן סאקר.
3. התכנית תשמר את החורשה הקיימת בצדה הדרומי, בסמוך לבית ברלין.
4. השצ"פ יהווה שטח פתוח וירוק בסביבה העירונית. לאורך המדרכות ובהיקף התכנית ימוקמו שטחי גינון שייצרו מיסוך מהכבישים הסמוכים ומהבינוי המתוכנן. כמו כן ישולבו נטיעות עצים שיעניקו צל למשתמשים וימשיכו את הרצף הירוק באזור.

6.2**איכות הסביבה**

1. כללי:

תנאי בהליך רישוי יהא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות בנושאים הבאים:

 - * מניעת מפגעים סביבתיים בשלב ההקמה ובשלב הקבע.
 - * מיקום מכולות לאצירת אשפה.
 - * מערכת אוורור: פליטות גנרטורים ופירי אוורור ושחרור עשן, ומערכת אוורור נפרדת לחדרי המיועדים לשהות אדם (כגון חדרי נהגים ומשרדים).
 - * אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים בשלב ההקמה ובשלב הקבע.
 - * פתרונות הצללה לטובת משתמשי השצ"פ.
 - * פתרונות תאורה.
 - * אמצעים לניהול מי נגר.
 - * קרינה בלתי מייננת ומקורות אנרגיה בתחום התכנית.
2. זיהום אוויר:

החניון ישמש אוטובוסים חשמליים בלבד, התכנון המפורט יכלול הכנה לטעינה חשמלית לכל עמדות החניה.

על אף האמור לעיל, יותר שימוש גם לאוטובוסים ממונעים שאינם חשמליים, בהיקף של עד עשרה אוטובוסים מסוג יורו 6 (או תקן מחמיר יותר), וזאת עד ל- 5 שנים מיום הפעלת החניון. לאחר תקופה של 5 שנים מיום הפעלת החניון תיאסר כניסת אוטובוסים שאינם חשמליים לחניון.

לא תותר הורדה והעלאת נוסעים בתחום חניון האוטובוסים.
3. הפחתת רעש:

קירות הרמפות של הכניסה/יציאה יצופו בחומר בולע למניעת החזרות.

לא תותר מערכת כריזה בתחום חניון האוטובוסים.
4. מניעת זיהום קרקע ומים:

לא תותר תחנת תדלוק בחניון לרבות תחנת תדלוק לצריכה עצמית.



שמיירה על עצים בוגרים	6.3
- העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. - העצים המסומנים בתשריט לכריתה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין. - העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.	
תנאים בהליך הרישוי	6.4
- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. - הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. - תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: א. 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 עבודות הכרוכות בביצוע 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. ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית חדשה. - תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום התכנון עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כמצוין בסעיף 6.2. א. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה הוא הכנת מסמך סביבתי ואישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. - מסקנות המסמך תוטמענה בבקשה להיתר בהנחיית המחלקה לאיכות הסביבה. ב. עריכת נספח הידרולוגי ותכנית ניקוז המציגה את קווי הניקוז המוצעים לביטול ואת הקווים החדשים המוצעים, אמצעים לאיסוף, לטיפול ולהחדרת מי נגר, ואמצעים למניעת חדירת נגר עילי לחניון. המסמכים יתואמו עם מחלקות איכות הסביבה, תושי"ה ושפ"ע בעיריית ירושלים. נפח הנגר לניהול בתחום התכנית וספיקות היציאה המווסתות למערכת הניקוז העירונית יהיו בהתאם למדיניות העדכנית של עיריית ירושלים לעת הוצאת היתר הבניה. ג. בשל הקרבה לגן הילדים, תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עבודות חציבה וקידוח מול מנח"י ואגף מבני ציבור בעירייה. - ביצוע סקר אלמ"ג שיתייחס לכל מקורות הקרינה בתחום התכנית ובסביבתה והצגת היתר קרינה למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ה. הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקת החניון כולל מערכות מתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים הקיימים בסביבת הפרויקט. מסקנות הנספח האקוסטי יעוגנו בבקשה להיתר בניה, בהתייעצות עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. - יזמי הפרויקט יתחייבו להעתיק על חשבונם תשתיות ומתקנים של חח"י בכל מקרה שמתעורר צורך בכך (בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכד'), ע"פ שיקול הדעת המקצועי של חח"י, לרבות העתקת תחנת השנאים "משרד החוץ", הנדרשת להעתקה (מסומנת להריסה בתשריט). - תיאום תכניות הסדרי תנועה וחניה בתחום הבקשה להיתר ובסביבתה בגבולות שיקבעו על ידי אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. - הגשת תכנית ניקוז מפורטת של מערכת הביוב והניקוז. - תיאום שעות פעילות עבודות ההקמה מול מוסדות החינוך הסמוכים.	

6.4 תנאים בהליך הרישוי 9. תיאום תכניות עם כיבוי אש לרבות קביעת סידורי כבאות.	6.4
6.5 חשמל סימון בתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו 1. במקום המסומן בתשריט בסימבול מתקן הנדסי, יוקם חדר שנאים ומיתוג. 2. מיקום ומידות מדויקות של חדר השנאים יתואמו בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר הבניה. שינוי מיקום חדר השנאים לא יצריך שינוי תב"ע. 4. תנאי להיתר בניה יהא תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל אגף רשת ירושלים והנגב, בדבר שילוב חדר שנאים, מיתוג במתחם, איורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'. 5. חדר השנאים ומיתוג ימוקם במקום המאפשר כניסה 24 שעות ביממה לעובדי חברת חשמל ורכבי משא ללא מגבלה כלשהי. 6. יתאפשר הוצאת היתר בנייה לחדר טרנספורמציה בטרם הוצאת היתר להקמת החניון, תנאי להוצאת היתר זה הצגת תכנית צל של תכנית החניון.	6.5
6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה במידת הצורך יותקנו מערכות לטיפול מקדים, לרבות מפריד דלק ושמן ממים, אשר יטפלו בתשטיפי רחבות החנייה ו/ או מתקני השטיפה טרם הזרמתם למערכת הביוב.	6.6
6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה : 1. כללי - - 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. תוכנית זו, תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כתנאי להוצאת היתר בניה. - גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. - בשטח עבודה הגובל בשטח פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. גדר זו תמנע זליגת עודפי עפר, תשטיפים ועוד לעבר השטח הפתוח. 2. רעש - - 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, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 3. 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 : - 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"ש' בקירוב).	6.7

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.7**

- משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.

הפקעות ו/או רישום**6.8**

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.
- נספח 3, נספח תלת מימד, הינו נספח מחייב. ייערך תצ"ר תלת מימדי, על פיו הנפחים מעל מפלסי הפיתוח המופיעים בנספח התלת מימדי (מוצג כ- Z2 בנספח התלת מימדי) בשימושים של שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת ושימוש של דרך מוצעת יירשם על שם עיריית ירושלים.
- הנפח התחתון (הנפח שבין Z1 ל- Z2) בהתאם לגבולות ולמפלסים המופיעים יירשם ע"ש מדינת ישראל.
- תותר סטייה של עד 1.5 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר (תכנית תלת מימדית לצרכי רישום) טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.
- במסגרת תשריט חלוקה שיוגש לאחר אישור תכנית זו, השטח התת קרקעי שמיועד לחניון אוטובוסים מיועד לרישום על שם המדינה, והשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פ מיועד לרישום על שם הרשות המקומית. הרמפה מיועדת לרישום על שם המדינה והרשות המקומית.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת חדר הטרנספורמציה הקיים בצפון-מזרח התכנית	היתר אכלוס / היתר הפעלה לחדר הטרנספורמציה החדש שיוקם מתוקף התכנית.
2	תעודת גמר או אישור הפעלת החניון	א.קבלת התחייבות משרד התחבורה לכך שבתוך חמש שנים מיום תחילת הפעילות בחניון, לא יחנו בו אוטובוסים שאינם מונעים בחשמל (או בטכנולוגיה חלופית מקבילה, ובתנאי והתקבל לכך אישור המשרד להגנת הסביבה) ב.השלמת פיתוח השצ"פ על גג החניון ושטילת עצים בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מאישור התכנית