

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1214527

קירוי מסוף אוטובוסים קדיש לוז

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 :

04/08/2024

לאשר את התוכנית

12/08/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/05/2024

לאשר את התוכנית

20/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005304008/310>

דברי הסבר לתכנית

במצב התכנוני המאושר על פי תכנית - 3366 א' בתחום התכנית ניתן להקים מסוף אוטובוסים עם שטח מבנה נהגים עד 50 מ"ר, תכנית זו עדיין לא מומשה.
התכנית מציעה ניצול פערי הגבהים בין הרחובות השופט בנימין וקדיש לוז לצורך קירוי המסוף המאושר ופיתוח שטח ציבורי מעליו שיקושר לרחוב השופט בנימין ולשטח הציבורי שממזרח לתחום התכנית.
וכן מציעה התכנית הגדלה של זכויות הבנייה במפלס המסוף העתיד לשמש בעיקר כתחנת קצה וחניון לילה ללא מעבר נוסעים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	קירוי מסוף אוטובוסים קדיש לוז	

מספר התכנית	101-1214527
-------------	-------------

שטח התכנית	1.787 דונם	1.2
------------	------------	-----

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 217475

קואורדינאטה Y 629900

1.5.2 תיאור מקום

המסוף ממוקם בין רחוב השופט בנימין ובין רחוב קדיש לוז

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	קדיש לוז		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30570	מוסדר	חלק	63	62

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון 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	פרק	תאריך
<u>א / 3366</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית א. / 3366.	4436	4531		15/08/1996



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				גיא חן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיא חן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע		1	20/03/2024	גיא חן	16: 42 02/05/2024	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		16/03/2023	יאיר איזוביצקי	11: 22 05/06/2023		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

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון 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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, וועדה מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	קדיש לוז		02-6297616		

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא חן		געש אדריכלים ויועצים בע"מ	ירושלים	דרך חברון	101	02-6481123		mail@g-a-s.co.il
מודד	מודד	יאיר איזוביצקי	542		ירושלים	בית הדפוס		02-6515661		jru@isboutsky.com
מהנדס	מהנדס	משה קזס	38075		רעננה	ארלוזורוב	21	09-7487307		moshe@kaze-s-engineers.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

קירוי מסוף אוטובוסים, הוספת זכויות בניה והסדרת שצ"פ לצורכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין לקירוי המסוף, למבנה נהגים, לחדר שנאים, חשמל ומיתוג.
2. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
3. קביעת הוראות לפיתוח השצ"פ.
4. קביעת תנאים להליך הרישוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	1	בלוק עץ/עצים לכריתה
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,787	100
סה"כ	1,787	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,787.69	100
סה"כ	1,787.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל. 2. מסוף אוטובוסים מקורה, וכן שימושים נלווים לו. 3. נטיעות, גינון ומתקני משחקים ע"ג קירוי המסוף.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. יותר קירוי מסוף האוטובוסים במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט. 2. גג המסוף ישמש כשצ"פ 3. תותר סגירת המסוף בשערים חשמליים למניעת כניסה למתחם המסוף. 4. יותר בינוי מעלית המקשרת את מפלס רחוב קדיש לוז לשצ"פ עליון לרבות גגון בתחנת כניסה ויציאה בשטח שאינו עולה על 3 מ"ר לכל פתח. 5. תיתכן גמישות במיקום המעלית. מיקומה ייקבע בתיאום עם אגף תושי"ה ושפ"ע. 6. תותר בניה עבור חדר שנאים, חשמל ומיתוג להסבת המסוף לטעינה חשמלית בהיקף המפורט בטבלה 5. 7. בשלב הראשון תותר הפעלת המסוף ללא הקמת מבנה השנאים החשמל והמיתוג. הקמת המבנה תכלול שיקום האזור שייפגע במהלך הבנייה, לרבות שיחזור השצ"פ וחיבור שני אגפיו. 8. השצ"פ על שני חלקיו, יונגש לרחוב השופט בנימין ולשטח הציבורי שממזרח לתחום התכנית.
ב	פיתוח ונוף 1. גג קירוי מסוף האוטובוסים יפותח כשצ"פ עבור הרחוב השופט בנימין. 2. בחזית מסוף האוטובוסים תותר בניית גדר אבן בגובה שלא יפחת מ-1.5 מ' הכוללת שערים לכניסת ויציאת אוטובוסים. 3. בחלקו העליון של השצ"פ המתוכנן ע"ג קרקע טבעית ינטעו לפחות 20 עצים בוגרים במסגרת תוכנית פיתוח שטח לחלקו העליון של השצ"פ בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע. 4. תובטח נגישות השצ"פ הן מרחוב השופט בנימין והן מהשטח הציבורי שממזרח לתחום התכנית.
ג	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. 2. לא יותר ריצוף באמצעות דשא סינטטי.
ד	קולטי שמש על הגג לא תותר הצבת קולטים לדודי שמש ע"ג קירוי המסוף.
ה	תנאים בהליך הרישוי 1. תנאי בהליך הרישוי הוא עריכת מסמך סביבתי בהנחית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים שיתייחס בין היתר לנושאי הרעש, איכות האוויר, ניקוז מי שטיפת המסוף והפרדת מי נגר, והצעת אמצעים לעמידה בתקנות ולמזעור ההשפעות הסביבתיות של התכנית, לרבות התייחסות למבנה הטרנספורמציה, החשמל והמיתוג וכן למבנה הנהגים במפלס המסוף ולשצ"פ המתוכנן על גג המסוף.

4.1

דרך מאושרת

2. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח סביבתי לשלב ביצוע התכנית בהנחיית הרשות הסביבתית בעיריית ירושלים שיתייחס בין היתר לחפירה המתוכננת בתחום התכנית ולסילוק העפר.
3. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת סקר עצים עדכני לאישור אגף שפ"ע ותיאום עם האגף בנוגע לטיפול בהם.
4. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום מול אגף שפ"ע בעיריית ירושלים בנוגע לפיתוח שני חלקי השצ"פ ע"ג הקרקע הטבעית וע"ג קירוי המסוף, לרבות התייחסות לאופן ולאיקות הפיתוח הנופי של החיבור בין שני החלקים ובהתייחס לאפשרות שחדרי הטרנספורמציה, החשמל והמיתוג ייבנו בתווך שביניהם וכן לרבות תיאום שיתמקד בהבטחת כשירות התכנון הקונסטרוקטיבי של גג המסוף.
5. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת סימולצית קרינה אלקטרומגנטית תוך כדי נקיטת צעדי המיגון הנדרשים במקרה הצורך ו/או קבלת אישור חברת חשמל לעמידת התכנית בתנאי היתר הסוג של השנאי המתוכנן על ידה להצבה במקום.
6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף תושבי"ה בנוגע לאפשרות הסיבוב בקצה רחוב השופט בנימין.
7. תכנון הקונסטרוקטיבי של המסוף יאפשר הקמת מבנה עתידי עבור חדר חשמל, חדר מיתוג וחדר שנאים ללא הפרעה לפעילות השצ"פ במפלס העליון.
8. הגישה לטובת בניית החדרים כאמור בסעיף 7 תהיה ממפלס המסוף בלבד.

קווי בנין

1. יסומנו שני קווי בניין בהתאם למפורט בתשריט.
2. קו בניין עילי היינו עבור גג הקירוי של המסוף.
3. קו בניין הינו עבור הבינוי במפלס המסוף ובתת הקרקע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות בחלופה ב'	קו בנין (מטר)				תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי		צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מוחלט
							עיקרי	שרות	עיקרי			
0			0	0	8	0	0	1250	1787	1	דרך מאושרת	

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:

מתוך סך שטחי הבניה יוקצו עד 1100 מ"ר לקירוי המסוף, עד 50 מ"ר למבנה נהגים, ועד 100 מ"ר יוקצו לשטח המעלית, למבנה השנאים, חדר חשמל ומיתוג.
ככל שיוחלט להקים את מבנה השנאים, החשמל והמיתוג בתת הקרקע, ניתן יהיה להעביר את שטחי החדרים לשטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

1. לצורך הבטחת עמידה בערכי איכות אוויר במפורט בתקנות (תקנות אוויר נקי, ערכי איכות אוויר הוראת שעה התשע"א-2011) תוגבל תנועת האוטובוסים בחניון לכמות של 20 אוטובוסים בשעה בלבד.
2. שינוי מגבלת התפעול הנ"ל מותניית בביצוע ניטור איכות אוויר המציג כי אין חריגה מערכי איכות האוויר האמורים. ביצוע הניטור יעשה בתאום עם עיריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה.
3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה בנוגע להיבטים הסביבתיים של השצ"פ.
4. לא תותר כניסה לאוטובוסים שאינם עומדים בתקן יורו 5 או בתקן סביבתי מחמיר יותר.
5. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	תיאום ואישור תכנית פיתוח ע"י אגף שפ"ע בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ב
2	בניית חדר טרנספורמציה	תיאום ואישור תכנית בינוי לחדר הטרנספורמציה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.
3	טופס איכלוס	ביצוע ההתחברות בין שני חלקי השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
4	תעודת גמר למבנה שנאים, חשמל ומיתוג	שיקום ושיחזור האזור שייפגע במהלך הבנייה, לרבות שיחזור השצ"פ וחיבור שני אגפיו, בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.