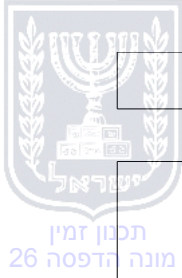


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0510263

כביש 22, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את הקמת השלמת מחלף רמת שלמה לכיוון דרום באמצעות גשר וכביש שמתחבר לדרך גולדה כולל זרוע של הכביש לכיוון מערב ליצירת כניסה צפונית חדשה להר חוצבים.

החיבור החדש ישפר את רמת השירות בכל המתחם ויאפשר הארכת נתיבי שפיע חיים לכיוון צפון לרמת שלמה. הכביש החדש ישפר את הנגישות בין שכונות המגורים שסביבו וכן ישפר את הנגישות להר חוצבים. כמו כן מסדירה התכנית הקמה של מבנים למטרות ציבור ותחבורה במפגש הדרכים שדרות גולדה מאיר וכביש 22.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
כביש 22, ירושלים	ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-0510263
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
97.209 דונם	

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	220342
	קואורדינאטה Y	634579

1.5.2 תיאור מקום
 שכונה סנהדריה, הר חוצבים
 מצפון- פארק מטרופוליני נחל צופים וכביש 9
 מדרום- שדרות גולדה מאיר
 מערב- פארק תעשייה הר חוצבים
 מזרח- שכונת סנהדריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30758	חדש רשום	חלק		10, 20-21, 27
30761	חדש רשום	חלק	18, 25, 29, 50	5-6, 10, 19, 23, 31, 39
31425	לא מוסדר	חלק		9999
31427	לא מוסדר	חלק		9999
30241	מוסדר	חלק	199	212, 263, 268, 270-271
30243	מוסדר	חלק	148, 189	77, 160, 166, 170, 172, 176, 180-181, 184, 188

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3 /70	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 /70. הוראות תכנית תמא/ 3 /70 תחולנה על תכנית זו.	5784	2185	10/03/2008
11085	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11085 ממשיכות לחול.	6690	1173	11/11/2013
13260	כפיפות		6596	4821	26/05/2013
3235	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3235 ממשיכות לחול.	3265		31/10/1985
7649	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7649 ממשיכות לחול.	5302	3028	02/06/2004
במ/ 4520	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/ 4520 ממשיכות לחול.	4794	5130	12/08/1999
4573	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4573 ממשיכות לחול.	4789	4951	29/07/1999



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי אלן אהרונסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי אלן אהרונסון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 1-מצב מאושר	18: 16 21/05/2019	איתי אלן אהרונסון	21/05/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח 2 א'	15: 38 10/04/2019	איתי אלן אהרונסון	03/04/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח 2 ב'	06: 51 10/03/2019	איתי אלן אהרונסון	03/02/2019	1	1: 250	מנחה	חתכים
לא	נספח 3	06: 58 10/03/2019	אדיר אלזוס	05/02/2019	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	07: 10 10/03/2019	אדיר אלזוס	05/02/2019	111		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 4	15: 40 10/04/2019	חיים פלאי	08/04/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח 5 א'	15: 41 10/04/2019	אברהם מונטה	03/02/2019	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח 5-ב	14: 07 30/04/2019	אברהם מונטה	03/02/2019		1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח 6	07: 05 10/03/2019	חובב אלגביש	03/02/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח 7-א	10: 32 29/05/2019	אסנת ארנון	15/05/2018	154		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח 7-ב-1 - תרשימים נלווים לחוו"ד סביבתית	14: 43 01/05/2019	אסנת ארנון	23/05/2019	8		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח 7-ב-2 - תרשימים נלווים לחוו"ד סביבתית	15: 17 01/05/2019	אסנת ארנון	23/05/2017	4		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח 7-ב-3 - תרשימים נלווים לחוו"ד סביבתית	15: 40 01/05/2019	אסנת ארנון	23/05/2017	5		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח 7-ב-4 - תרשימים נלווים לחוו"ד סביבתית	15: 46 01/05/2019	אסנת ארנון	23/05/2017	6		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח 7-ב-6 - תרשימים נלווים לחוו"ד בסיבתית	16: 14 01/05/2019	אסנת ארנון	23/05/2017	2		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח 7-ב-5 - תרשימים נלווים לחוו"ד סביבתית	16: 08 01/05/2019	אסנת ארנון	23/05/2017	3		מנחה	חוות דעת סביבתית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח 7 - 7 - תרשימים נלווים לחוו"ד סביבתית	16:16 01/05/2019	אסנת ארנון	16/02/2017	1		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח 8 - סקר טבע עירוני	13:33 04/02/2019	ניר מעוז	01/04/2017	50	1:100	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	(1)		02-6297613	02-6296014	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		צוות תכנית אב לתחבורה	ירושלים	(1)		02-5318888	02-6221063	

(1) כתובת: יפו, בנין כלל, קומה 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318888	02-5318888	
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(2)		02-6297613	02-6296014	

(1) כתובת: יפו 216.

(2) כתובת: כיכר ספרא 1.

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	איתי אלן אהרונסון	104877	שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ	ירושלים	מבוא השער	4	02-6419143		ittai@s-aronson.co.il
יועץ ניקוז	מהנדס	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף מהנדסים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	hovav@lavinatif.co.il
יועץ	הנדסאי	אדיר אלוס	-	אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	052-2333555	03-9032190	aadir@013.net
ד"ר	יועץ סביבתי	אסנת ארנון	-	תופ סביבה ואקוסטיקה 1994 בעמ	ירושלים	(1)	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gmail.com
מהנדס כבישים/דר כים	יועץ תחבורה	אברהם מונטה	20616	רע"מ הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	3	03-6344411		avri@rameng.net
מודד מוסמך	מודד	רונן אורי	1493	"הלפרין פלוס" מדידות ופוטוגרמטריה	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	חיים פלאי	12321984	מ.ת.י - מערכות תחבורה ירושלים בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	19	02-6716321	02-6731436	chaim.mati@gmail.com
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז	24061863	ניר מעוז - אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gmail.com

(1) כתובת: ההיסטדרות 10.

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	כל בקשה להיתר בנייה, הרשאה, או התחלת 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**

הקמת דרך חדשה שתחבר בין כביש 9 ארצי (יגאל ידין) לכביש גולדה, כולל גשר מעל נחל צופים. והקמת מבנים למטרות ציבור ותחבורה בסמוך לכביש גולדה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מדרך, דרך ו/או טיפול נופי, מעבר ציבורי להולכי רגל, שמורת טבע, שצ"פ, יער נטע אדם ואיזור תעשייה ליעודים הבאים: דרך, דרך ו/או טיפול נופי שצ"פ ומבנים מוסדות ציבור ותחבורה.
2. קביעת הוראות בדבר הקמת מבני ציבור ותחבורה.
3. קביעת הוראות בדבר הקמה ועיצוב גשרים ומבני כביש.
4. קביעת תחום הסטיות המותרות מתכנית זו לרבות שינויים במיקום תוואי הכבישים בתוך השטח התחום ע"י הקו הכחול.
5. קביעת הוראות בדבר עיצוב נופי, פיתוח ושיקום נופי בשטח התוכנית.
6. קביעת תנאים והוראות למניעת מפגעים סביבתיים בשלב ההקמה ובשלב הקבע.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה/עקירה.
8. קביעת הוראות להפעלת הכביש.
9. קביעת הוראות בנושא ארכאולוגיה.
10. הסדרת תשתיות לרבות העתקה בתחום התכנית.
11. קביעת הוראות בנושא ניקוז.
12. קביעת הוראות הפקעה לצרכי ציבור.



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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	312 - 310
דרך מאושרת	203, 201
דרך מוצעת	207 - 204, 202
דרך ו/או טיפול נופי	303 - 301
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	402, 401
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	207, 202
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	303 - 301
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	203
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	207, 204, 202
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	500
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	311
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	303 - 301
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	203
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	207, 204, 202
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	402, 401
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	500
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	312 - 310
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	303 - 301
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	203, 201
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	204, 202
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	311, 310
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	303
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	203
דרך /מסילה לביטול	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	500
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	311
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	303, 301
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	201
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	202
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	402, 401
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	311, 310
חורשה לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	303 - 301
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	203
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	204, 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	303 - 301
חורשה לשימור	דרך מאושרת	203
חורשה לשימור	דרך מוצעת	204, 202
חורשה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	402, 401
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	311, 310
להריסה	דרך מאושרת	203
להריסה	דרך מוצעת	202
קו בנין עילי	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	500
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	203
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	207, 206
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	500
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	201
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	202
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	311, 310

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה מיוחד	245	0.25
דרך ו/או טיפול נופי	16,925	17.41
דרך יער	99	0.10
דרך מאושרת	28,205	29.02
יער נטע אדם	855	0.88
יער נטע אדם מיוחד	3,129	3.22
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	462	0.48
שטח לתעשייה ובו חובת גינון	161	0.17
שטח ציבורי פתוח	25,284	26.01
שטח ציבורי פתוח מיוחד	16,930	17.42
שמורת טבע	4,914	5.06
סה"כ	97,209	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	19,203.71	19.77
דרך מאושרת	20,704.42	21.32
דרך מוצעת	29,792.89	30.68
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,182.21	8.42
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	7,380.23	7.60
שטח ציבורי פתוח	11,858.64	12.21
סה"כ	97,122.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>בשטח השצ"פ שאינו בתחום אתר טבע עירוני יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מתקני משחק</p> <p>ב. גינון</p> <p>ג. שבילים</p> <p>בשטח השצ"פ אשר נמצא בתחום אתר טבע עירוני יותר שימוש לאתר טבע עירוני בלבד ובכלל זה יותרו השימושים המוזכרים לעיל וכן השימושים הבאים:</p> <p>ד. מתקנים להגברת עושר הנשיאה האקולוגי של האתר כגון מאורות מלאכותיות, תיבות קינון, שקתות להשקיית חיות בר, גדרות ואמצעים למניעת דריסת בעלי חיים וכן מתקנים למעברים אקולוגיים.</p> <p>ה. מסלולי הליכה ואופניים למטיילים.</p> <p>ו. שילוט לצרכי הדרכה, הכוונה ושירות.</p> <p>ז. אזורי נטיעה ושתילה.</p> <p>ח. מתקני אשפה חסינים נגד חיות בר.</p> <p>ט. עמדות תצפית על ציפורים וחיות אחרות ועמדות הסברה ואתנחתה מוצלים, העשויות מחומרים קלים וטבעיים ומעוצבות כסככות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הנמצא בתחום אתר טבעי עירוני יפותח כחלק רציף מאתר טבע ינחל צופים.</p> <p>2. האלמנטים המותרים באתר טבע עירוני (בהתאם לסעיף 4.1.1) יתוכננו ויעוצבו בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכל מקרה שטחו של אלמנט יחיד לא יעלה על 7 מ"ר ושטחו הכולל של מקבץ אלמנטים לא יעלה על 7 מ"ר לדונם.</p> <p>3. לא יותר ולא יאושר כל בינוי ופיתוח החורגים מהאלמנטים הללו. סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת מתכנית.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>על מנת למזער את הפגיעה באתר טבע עירוני, עבודות להקמת הגשר יעשו אך ורק בתחום המסומן 'הנחיות מיוחדות'.</p> <p>לעניין הוראות נוספות לתקופת ההקמה ראה סעיף 6.2.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. גשרים ומבני דרך.</p> <p>ג. מתקנים לטיפול במי נגר.</p> <p>ד. מעבר תשתיות.</p> <p>ה. מעבר תת קרקעי להולכי רגל.</p>
4.2.2	הוראות

4.2

דרך מאושרת

א

הוראות פיתוח

א. תוכן תכנית פיתוח אשר תאושר על ידי מהנדס העיר. על תכנית הפיתוח לכלול את כל שטח התכנית.

ב. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף רשוי בליווי אקולוג ואגרונום.

ג. תכנית הפיתוח תכלול מעברים להולכי רגל אשר יחברו בין מפלסי הכביש ותחנות האוטובוס לבין השימושים הסמוכים לו (מגורים, תעשייה, אתר טבע).

ד. בעת התכנון המפורט יש להבטיח גישת הולכי רגל נוחה מהשכונות הסמוכות לתחנות האוטובוס שבתחום התכנית. יש לתכנון מעבר רציף להולכי רגל בין שכונות סנהדריה והר חוצבים בדומת למעבר התת קרקעי המוצג בנספח הבינוי. המעבר יתוכן תוך יצירת ממשק לתחנת האוטובוס הסמוכה. יעשה מאמץ לשלב במעבר שביל לרוכבי אופניים אשר יתחבר לרצף שבילי אופניים באזור.

ה. בתכנית הפיתוח יעשה שימוש בצמחייה המקומית לצורך שיקום הנוף.

ו. לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה, חיזוקה והקמת מבני דרך כגון גשרים.

ז. הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעים וקבועים בשטחי הדרכים למטרות ריהוט רחוב כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון, לוחות מודעות, ספסלי ישיבה, פחי אשפה, שילוט וכדומה, קווי תשתיות תת-קרקעיים בשטחי הדרכים בכפוף לתקנות ולחוק התכנון והבניה.

ח. א. במידה ויהיה צורך לבצע עבודות לצורך תמיכת הכביש, יחופו קירות התמך באבן טבעית מרובעת ומסותתת בסגנון "טרסה". בעת פיתוח קירות התמך יושם דגש על האפשרות למעבר לצורך גינון ותחזוקה שוטפת של הגינות הכלואות בין 2 קירות.

ט. הסדרי התנועה שעל פי נספח התנועה אינם מחייבים. רשות התימרון המוסמכת על פי הדין רשאית לאשר שינויים לרבות חיבור רחובות או ניתוקם ככל שידרש משיקולים הנדסיים ו/או תפעוליים ו/או אדריכליים ו/או משיקולים בטיחותיים.

הוראות להקמת גשר כביש 22 מעל נחל צופים :

1. תצורת הגשר הסופי תיקבע בשלב הוצאת ההיתר תוך עמידה בהוראות תכנית זו לשמירה על ערכי טבע.

2. החלופה העיצובית של הגשר בתכנון המפורט תיבחר בהתבסס, בין היתר, על בחינה פרטנית של ההשפעה הצפויה והנזקים העלולים להיגרם לערוץ הנחל ואופן שיקום הערוץ. דו"ח בנושא זה יוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי לבחירת החלופה ומתן היתר.

3. בתכנון הגשר יורחקו עמודי הגשר מערוץ הנחל ככל הניתן, ויובטח מעבר חופשי ורציף לאורך הנחל עם מפתח אחד לפחות, ברוחב של כ- 50 מ' או יותר, למעבר בע"ח, הולכי רגל ורוכבי אופניים.

הוראות להקמת כביש מס' 4, כניסה צפונית להר חוצבים :

1. תצורת הכביש הסופי, גשר או כביש על מילוי, תיקבע בשלבי הוצאת ההיתר, בכפוף להצגה של הפתרונות בפני מהנדס העיר והמח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובכפוף תוך עמידה בהוראות תכנית זו לעמידה בערכי טבע.

4.3

דרך מוצעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	כאמור בסעיף 4.2.1
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כאמור בסעיף 4.2.2
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
	כאמור בסעיף 4.2.1 ובנוסף לכך: א. שיקום נופי לצד דרך. ב. מעברים, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים. ג. גינון, פיתוח.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כאמור בסעיף 4.2.2
4.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.5.1	שימושים
	יחולו השימושים המותרים לפי התכנית המאושרת החלה במקום. פתרונות ניקוז.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח פיתוח המגרשים יבוצע בהתאם להוראות התוכנית המאושרת בשטח ובהתאם לעקרונות הנספח הנופי ונספח הניקוז של תכנית זו. מובהר כי הנספח הנופי ונספח הניקוז הינם מנחים. קירות תמך, ככל שהם נובעים מהתכנית המוצעת, יבוצעו על ידי יזם תכנית זו ויחופו באבן טבעית מסותת ומרובעת בסגנון "טרסה". באזורים אלה יותרו עבודות פיתוח והסדרת הניקוז הקשורה לפיתוח הכביש.
4.6	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
4.6.1	שימושים
	א. שימושי חברה/ דת/תרבות/ קהילה או כל שימוש ציבורי אחר שיקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכפוף לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין מרחקי רצפטורים ציבוריים מאזה"ת המאכלסים חומרים מסוכנים. ב. שטחים לחניה לכלי רכב פרטיים, מסחריים ותפעוליים לשימושים הציבוריים הנ"ל. ג. שטחים לחנייה ותפעול של רכבי תחבורה ציבורית, כולל מסוף אוטובוסים והנדרש לתפעולו כגון: חדרי נהגים, חדרי שירותים, רציפי העלאה והורדה של נוסעים וכיו"ב.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

4.6

מבנים מוסדות ציבור ותחבורה

1. במפלס הכניסה יש לפתח רחבה פתוחה לציבור בדופן הגובלת בשד' גולדה בתחנת הרכבת הקלה בשטח מינימאלי של 400 מ"ר לצורך קישוריות בין תחנת הרכבת והמרכז התחבורתי.
2. במידה והבינוי בתא שטח 500 לא יתבצע בעת בניית הכביש, לא תותר הפרת השטח אלא במידה והיא נצרכת לתימוך הנדסי של כביש 22 או שדרת גולדה מאיר.

עישוב אדריכלי

ב

1. המעטפת החיצונית של המבנים תהיה באבן טבעית מרובעת ב 60 אחוז לפחות משטח החזיתות.
- ניתן יהיה לשלב חומרי בניה נוספים כמו זכוכית, מתכת, בטון חשוף, הכל באישור מהנדס העיר.
2. יותר שילוב פתחי אוורור לחניון מסוף האוטובוסים לאורך חזית רח' בן ציון אטון בלבד. במידה ויהיה צורך באוורור מאולץ- פתחי היציאה ימוקמו מעל מפלס הגג העליון. הכל באישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

תנאים למתן היתרי בניה

ג

1. לא יוצא היתר בניה לתא שטח 500 מתוקף תכנית זו. תנאי להיתר בניה עבור תא שטח זה יהיה הכנת תכנית מפורטת.
2. בעת תכנון תא שטח 500, לרבות השימושים בו, יובטח מרחק של 100 מ' לפחות בין הגבול המזרחי של הר חוצבים לבין מתחם קולט קהל.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הצגת פתרונות גישה, חניה, כבישים, שירותים ומסחר בהתאם לשימוש הספציפי שיקבע במבנה, לרבות עמידה בתקנות הרלוונטיות לאנשים עם מוגבלויות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא עמידה בכל התקנות הרלוונטיות לעניין שמירת מרחק בין קולטים ציבוריים לבין גבול מגרש בו נעשה שימוש העלול לכלול חומרים מסוכנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי					מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ככל שיהיה צורך בשטחי שירות, הם ילקחו מסך השטחים העיקריים..
- (2) תכסית על קרקעית.
- (3) גובה בניה מירבי, כולל מתקנים טכניים ומערכות יהיה 10 מטר ממפלס ה 0.00.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.1	סביבה ונוף
	<p>1. שיקום נופי</p> <p>1.1 עקרונות השיקום הנופי יהיו על פי המפורט במסמך הסביבתי ובסקר הטבע העירוני פרק ד'.</p> <p>1.2. התכנית לשיקום נופי תכלול את כל שטח התכנית.</p> <p>במסגרת הכנת התכנית הנופית המפורטת, יעשה מאמץ לשמר את העצים הקיימים, בהתאם למצבם ולסוג העצים.</p> <p>1.3 השיקום הנופי יעשה שימוש בצמחיה המקומית האופיינית למקום, ככל הניתן. יש לדאוג לחישוב קרקע לפני תחילת העבודה, לשימורה ולשימוש בה ככל הניתן בשלב השיקום הנופי, גם אבני טרסות יש לשמור ולעשות בהן שימוש חוזר.</p> <p>1.4. עבודות השיקום הנופי יבטיחו שיקום השטחים שיפגעו וכל אתרי ההתארגנות והעבודה.</p> <p>2. שמירה על ערכי טבע ואתרים של טבע עירוני</p> <p>2.1 בכל תקופת ההקמה ישמרו מעברים לבע"ח, הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך ערוץ נחל צופים לרבות פינוי גדרות קיימות בתחום אתר הטבע העירוני.</p> <p>2.2 לא יתאפשר ניקוז הגשר ישירות לנחל באמצעות פתחי ניקוז שישולבו על הגשר (פישרים), אלא אם ניתן לכך אישור של המח' לאיכות הסביבה בעיריה.</p> <p>2.3 תאורת הכבישים תתוכנן כך שלא תתבצע הארה ישירה של השטחים הפתוחים, בדגש על מרחב הנחל. התאורה תהיה מסוג Full Cutoff, בהתאם להנחיות רט"ג. תכנית התאורה תוגש לאישור מחלקת הקיימות בעיריית ירושלים.</p> <p>2.4 תנאי לתחילת הביצוע הינו עריכת סקר גיאופיזיים בתחום הקו הכחול, כולל בתחום ערוצי הניקוז, ואיסוף וטיפול בגאופיזיים בהתאם להנחיית האקולוג. הסקר יערך בעונה המתאימה. החומר הצמחי שיאסף ישמר ככל הניתן לשיקום השטחים בתחום התוכנית.</p> <p>2.5 יש למנוע התבססות מינים פולשים ולבצע מעקב למשך 5 שנים לפחות בהנחיית האקולוג, ע"פ הכללים המפורטים בסקר הטבע העירוני בפרק ד'.</p> <p>2.6 תכנית הצמחייה והשיקום הנופי בשטחים הפתוחים יגובשו בתיאום עם אקולוג.</p> <p>2.7 העבודות באתרי הטבע העירוניים ילוו על ידי פיקוח של אקולוג וטעונות את אישורו לעניין אבטחת שלומם של בעלי בחיים בתחומי הנחל במשך כל תקופת העבודות.</p> <p>2.8 דרכי גישה לשלבי הביצוע יהיו בתיאום עם מנהלת הפארקים המטרופוליניים.</p> <p>2.9 עבודות העפר ותוכנית הפיתוח הנופי יעקבו אחר ההנחיות למניעת התפשטות וחשיפה לשפני סלע בתחומי יישובים ובסביבתם, ע"פ הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>2.10 כל פחי האשפה בתחום התכנית לרבות בשלב העבודות במחנות הקבלן יהיה פחים חסיני נבירה.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. מסמכים למניעת מפגעים סביבתיים בשלב ההקמה</p> <p>1.1. המסמכים המפורטים לביצוע בשלב ההקמה יתייחסו לעבודות מקדימות, לעבודות הנדסיות ולהקמת תשתית הדרך. המסמך המפורט לביצוע יתייחס לכל תחום העבודות ובכלל זה לאתרי ההתארגנות. המסמך יציג נושאים אלו:</p> <p>- אתרי התארגנות ודרכי גישה ושיקומם.</p>

- גבול השטח המותר לעבודות בתחום אתר טבע עירוני 'נחל צופים' בהתאם לסימון 'הנחיות מיוחדות' בתשריט.
- שמירה על מעבר לאורך ציר נחל צופים עבור בעלי חיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים. רוחב המעבר לא יפחת מ-15 מ' לכל צד מציר הנחל (סה"כ 30 מ').
- מיקום בשטח ההתארגנות לשמירה על אדמה מחישוף וכן על מיקום למערום אבני טרסה מפירוק כך שניתן יהיה להשתמש בהם בשלב השיקום הנופי.
- תכנית הרטבה ואמצעים למניעת אבק.
- מאזן עודפי עפר ופסולת בנין, והתחייבות לסילוקם ואחסונם.
- מניעת מפגעי רעש ורעידות בדגש על עבודות לילה.
- תכנית הפיצוצים והשפעתם על האוכלוסיה (במידה ויהיה צורך בפיצוצים).
- השפעה על ערכי טבע וטבע עירוני.
- הפעלת מגרסות.
- מנגנוני ניטור, בקרה ודיווח במהלך העבודות בכלל ובעת ביצוע עבודות בשעות הלילה בפרט.
- ידוע תושבים וטיפול בתלונות הציבור.

- 1.2 מסמכי התכנון המפורט ומסמכי הביצוע לשלב ההקמה, לרבות אתרי התארגנות, יתואמו עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ועם רשות הטבע והגנים כתנאי למתן היתר בניה.
- 1.3 יש לקבל את אישור רשות הטבע והגנים לתכנית אתרי העבודה, הגידור ודרכי הגישה לשלב ההקמה.

2. אתרי התארגנות

- 2.1 לא יוקמו אתרי התארגנות או אתרי קבלן בשטחים שאינם מופרים לאורך נחל צופים אלא רק שטחי עבודה מינימליים לצורך הקמת הגשר. תותר הקמת דרכי גישה זמניות לעת ההקמה עבור שטחי עבודה בלבד. דרכי הגישה יצומצמו למינימום הנדרש ויגודרו לכל אורך תקופת השימוש בהם. שטחי העבודה בתחום אתר 'נחל צופים' לא יחרגו מהשטח המסומן ב'הנחיות מיוחדות' בתשריט.
- 2.2 המסמכים למניעת מפגעים יכללו תכנית למחנה קבלן/ אתרי התארגנות. התכנית תכלול את גבולות האתר ומיקומו בתחום התכנית נשוא ההיתר. גידור כל האתר למעט כניסות, דרכי הגישה לאתר ומהאתר לשטחי העבודה, מיקום המבנים, המתקנים וכל מרכיבי המחנה והציוד כולל מכלי תדלוק וכלי אצירת פסולת ופירוט הפעילויות המותרות בו. בנוסף תכלול התכנית הוראות בדבר שיקום האתר בגמר העבודות.

3. תנאים נדרשים לפני ביצוע עבודות העפר

- 3.1 יש לסמן בבירור את קווי הדיקור של עבודות העפר. לא תותר חריגה מחוץ לקווי הדיקור.
- 3.2 עצים המיועדים להעתקה או לעקירה יסומנו. העתקת העצים ועקירתם תבוצע רק לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים על פי החוק מפקיד היערות. העתקה תבוצע בפיקוח אגרונום. כל פגיעה במין מוגן (על פי חוק ערכי טבע מוגנים) באילן מוגן (על פי צו היערות) או בעץ בוגר (על פי תיקון 89 לחוק התכנון והבנייה) מחייבת קבלת היתר מהגורם המוסמך (פקיד היערות). לא תחלנה עבודות העתקה/עקירה טרם מולאו כל הדרישות ונתנו האישורים המחויבים על פי החוק.
- 3.3 עצים המיועדים לשימור יגודרו לפני תחילת העבודה. הגדר תוצב במרחק 2 מ' לפחות



איכות הסביבה	6.2
<p>מהעץ.</p> <p>3.4 לפני תחילת עבודות העפר תוקם גדר אטומה עשויה פח איסכורית או שווה ערך לאורך גבולות העבודה הסמוכים למגורים, לבתי ספר ולא לא.ת. הר חוצבים וכן במקומות שידרשו ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריה. גובה הגדר יהיה 2.5 מ' או בהתאם לדרישת היועץ האקוסטי.</p> <p>3.5 לפני תחילת עבודות עפר יש לבצע חישוב של קרקע עליונה בתחום העבודות ותוחזר לחיפוי מדרונות הכלואים. אדמת החישוב ומרכיבי הצומח בה תשמר בתחום העבודות ותוחזר לחיפוי מדרונות ושטחים המיועדים לשיקום נופי בהנחית האקולוג. קרקע משטחים הנגועים בצמחיה פולשנית תופנה לאתר סילוק או תשמש למילוי בשכבות עמוקות באשור יועץ המבנה.</p> <p>3.6 לא תותר הבאת כלבים למתחמי מחנות הקבלן ושטחי העבודות.</p>	

איכות הסביבה	6.3
<p>1. מפגעי רעש ורעידות בשלב הקבע (שלב הפעלה)</p> <p>1.1 במסגרת התכנון המפורט יקבע סוג המיגון האקוסטי שינתן לביה"ס "שירת דבורה" מתרס רעש לאורך הכביש, טיפול אקוסטי במבנה, או שילוב של פתרונות אלו.</p> <p>1.2 חו"ד האקוסטי תוגש לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריה כתנאי למתן היתר.</p> <p>2. מפגעי רעש ורעידות - שלב ההקמה</p> <p>2.1 עוצמת התנודה המרבית המותרת לא תחרוג מתקן DIN4150 חלק ג'.</p> <p>2.2 הרעש המצטבר מעבודות ההקמה יוגבל על פי ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה. הרעש לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - תש"ן- 1990 בתוספת 20dBA מחוץ למבנה.</p> <p>2.3 הרעש הנגרם על ידי ציוד הבניה יעמוד במפלסי הרעש המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט-1979. דו"ח המדידות יועבר למח' לאיכות הסביבה בעירייה לפני תחילת העבודות.</p> <p>2.4 שעות העבודה תהיינה על פי הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992 ועדכון התקנות משנת 2011.</p> <p>2.5 מערכות מכאניות אם יעשה בהן שימוש יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן- 1990.</p> <p>2.6 הפעלת מגרסה באתר תותר בכפוף להגשת חו"ד אקוסטית לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריה.</p> <p>2.7 נוהל ביצוע הפיצוצים (אופציונאלי):</p> <p>א. רעש הפיצוצים לא יחרוג מן המותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. הרעידות והרעש הנגרם עקב מעברן בקרקע לא יחרגו מהקריטריונים המקובלים על המשרד להג"ס.</p> <p>ב. לא יבוצעו פיצוצים בין השעות 00:19 ל- 00:07 בבוקר. חריגה מהוראה זו תותר רק בכפוף לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריה, ופרסום הודעה לציבור.</p> <p>ג. תכנית הפיצוצים (לרבות לוח זמנים וידוע הציבור) תוגש למח' לאיכות הסביבה. לתכנית יצורף מסמך אשר ינתח את השפעות הפיצוצים על האוכלוסיה ויפרט את האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים.</p> <p>2.8 בשלב התכנון המפורט יבדק הצורך בנקיטה באמצעים להקטנת רעידות בשלב ההקמה אם ימצא כי קיימות מערכות רגישות לרעידות בתחום א.ת. הר חוצבים (כמו מערכות אלקטרוניות</p>	

6.3

איכות הסביבה

רגישות וכדומה).

3. מפגעי אבק - שלב ההקמה

3.1 הפעילות באתר תעשה כך שלא יוצרו חריגות מתקנות אויר נקי ערכי איכות אויר התשע"א 2011, בשטח הפתוח הרגיש, באזורי המגורים ובאזור התעסוקה הר חוצבים.

3.2 הקבלן ידאג לישום אמצעים למניעת אבק אם ידרשו בהתחשב ברגישות המבנים המשמשים לתעסוקה למפגע זה.

3.3 בכל עת ינקטו צעדים למניעת יצירה או פיזור אבק למעט בימים גשומים ובפרק זמן של 3 זונה הדפסה 26 תכנון זמין מונה הדפסה 26

ימים מתום כל אירוע גשם.

3.4 אתרי ההתארגנות ואתרי העבודה בסמוך לבית הספר, אזור המגורים וא.ת. הר חוצבים יוקפו בגדר אטומה בגובה 2-3.5 מ' למניעת פיזור אבק וחלקיקים.

3.5 פעילויות יוצרות אבק לא יערכו בימים בהם צפויות על פי התחזית בכלי התקשורת, רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, וכן בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עולה על 6 מ"/שנייה).

3.6 כל כלי הרכב הפועלים באתר, לרבות ציוד הנדסי, לא יפלטו עשן שחור מעבר למותר.

3.7 כל המשאיות העוזבות את האתר עם עפר, יהיו מכוסות כך שתמנע פליטת אבק מהן בעת נסיעה.

3.8 גישה/יציאה של משאיות וצמ"ה תתאפשר משד' גולדה מאיר בלבד.

6.4

עתיקות

1. יש לקבל את אישור רשות העתיקות כתנאי לקבלת היתרים להריסה ולחפירה.

2. 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.

3. 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 פעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. 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.

6.5

חשמל

1. מיקום חציות תוואי הדרכים למעבר תשתיות חשמל תת קרקעיות קיימות ומתוכננות ייקבעו לעת היתר הבנייה בתיאום עם חברת החשמל.

2. מגיש הבקשה להיתר על פי תכנית זו יעתיק על חשבונו את תשתיות חברת החשמל (עיליות ותת קרקעיות), באם הדבר דרוש, לדעת חברת החשמל, על מנת לפנות תוואי לדרכים או למנוע את סיכון תשתית חברת החשמל.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. קווי מים וביוב

1.1 העתקת קווי המים הקיימים בקרבת התחום המושפע ממערכת הדרכים תבוצע על ידי חברת הגיחון על חשבון מגיש הבקשה להיתר. ההעתקה כוללת תכנון, ביצוע ופיקוח של רשת מים חלופית על פי הנדרש (יתכן גם ברחובות מקבילים, סמוכים וכו') בכפוף לאישור התכנית על ידי

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

חברת הגיחון.

- 1.2 לא יותר מעבר של קווי מים קיימים ו/או מתוכננים מלבד חציות, מתחת לרצועת הדרך או בסמוך לה וזאת על מנת לאפשר אחזקה נאותה ולמנוע סכנות מועדות לדרכים בעקבות תקלות. במקרים חריגים, במקומות בהם לא תהיה אפשרות של העתקה מוקדמת של קווי המים, ימוגנו קווי המים בעטיפת בטון בתיאום עם חברת הגיחון.
- 1.3 בחציות מתחת לפני הדרכים, יש לעטוף את הצנורות בבטון מזוין או שצינורות המים יוכנסו לשרוולי מגן מפלדה או אמצעי מיגון אחרים באישור חברת הגיחון. על מגיש הבקשה להיתר על פי תכנית זו לתאם ולאשר עם הגיחון את הפרט הנ"ל.
- 1.4 מגיש הבקשה להיתר על פי תכנית זו ישא בכל עלויות התכנון, הביצוע והתחזוקה של מערכות ההגנה שתידרשנה ושתאושרנה על ידי חב' הגיחון.
- 1.5 מגיש הבקשה להיתר על פי תכנית זו יגיש את תכניות ההטיה של מערכת הביוב הקיימת ובהתאם למפרטים ולהוראות חב' הגיחון לאישור מוקדם ויבצע את העבודה על חשבונו בתיאום ובפיקוח חב' הגיחון ככל שיידרש.

2. חלחול מי נגר וניקוז

- 2.1 בשטח התכנית ישולבו שטחים להשהייה וחלחול של מי נגר לצורך קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחלחולם לתת הקרקע בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז (נספח מס' 6). מובהר כי נספח הניקוז הינו מסמך מנחה בלבד.
- 2.2 שטחי השצ"פ יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ וחלוקים). בשטחים אלו תתאפשר התקנת מתקנים להשהיית מי נגר והחדרתם לקרקע.
- 2.3 פתרונות הניקוז של מי הנגר יכללו בתחום התוכנית לרבות מתקני השהייה אורכיים עד בסיס הניקוז.
- 2.4 בתכנון ישולבו בורות שיקוע למניעת זרימת נגר עילי מזוהם ישירות לערוץ הנחל. בורות השיקוע יידרשו במקומות המנקזים שטחים מזוהמים כגון כבישים, חניות ואזורי תעסוקה.
- 2.5 אישור פתרונות ניקוז ע"י המח' לאיכות הסביבה ומהנדס העיר יהוו תנאי למתן היתר חפירה.

6.7

הוראות פיתוח

1. הפיתוח בשטח התכנית יהיה על פי העקרונות שמוצגים בנספח הפיתוח המצורף לתכנית (נספחים א2 ו-ב2). הפיתוח המפורט בנספחים הוא מנחה בלבד וניתן לערוך בהם שינויים באישור מהנדס העיר.
 - עיצוב הגשר יהיה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. לשם צמצום נוכחות הגשר בתחומי הפארק, בהליך בחירת חלופת הגשר יתועדפו העקרונות הבאים:
 - חלופה בעלת מספר נציבים/ עמודים הנמוך ביותר ככל הניתן.
 - חלופה שבה המפתחים בין עמודי הגשר הינם הרחבים ביותר ככל הניתן.
 - חלופה שבה העמודים דקים ורציפים ככל הניתן.
- חלופה שבה המפגש בין נציבי/ עמודי הגשר והקרקע יהיה מצומצם ככל הניתן וללא יציאת "איים" על מנת שיתאפשרו שתילת צומח בקרבתם.

המקטע הגבוה בכביש 4 יעוצב אף הוא כגשר אלא אם משיקולים נופיים או הנדסיים יחליט מהנדס העיר אחרת.

באישור מהנדס העיר תותר גישה לביצוע התוכנית מתחום נחל צופים וזאת בכפוף לאישור

6.7

הוראות פיתוח

תכניות מפורטות לשיקום נופי בנחל על ידי מהנדס העיר ומנהלת הפארקים המטרופוליניים.

2. יודגש שנחל צופים הוא בעל רגישות נופית מיוחדת לכל אורכו. הפתרון העיצובי לקירות התמך כפי שמופיע בנספחים הוא של "טרסות" אבן בדרוג ככל הניתן, ה"טרסות" יהיו מחופות באבן טבעית 'חאמי' או בסיתות "טובה" ללא כוחלה.

3. יודגש כי התכנון במפורט חייב לכלול פתרון נופי שלם שמשקם את השטח כולו ומחזיר אותו לקדמותו בהתאם להוראות לשיקום נופי בסעיף 6.1.

4. תכנית הפיתוח תראה ותסביר את אופן שמירת הגאופיטיים והחזרתם לשטח בצורה שתבטיח את קליטתם.

5. תוכנית הפיתוח תראה שימוש בעצים חדשים מדרג גבוה ככל הניתן (בהתאם לסוג העץ).

6. לטובת הסדרת פתרונות ניקוז מתחום התכנית אל מערכת הניקוז הטבעית בנחל צופים, תותר גישה של רכב עבודה מתוך תחום הפארק וזאת רק לאחר אישור תכניות ביצוע מפורטות הכוללות שיקום נופי שיאושרו על ידי מהנדס העיר ומנהלת הפארקים המטרופוליניים.

7. מהנדס העיר רשאי לשנות את מיקום תוואי הדרכים, הגשרים ומתקניה, המסומנים בנספחים בכפוף ליעודי הקרקע שנקבעו בתשריט, ובתנאי שהדבר דרוש משיקולים של הנדסת תשתית, ו/או שיקולים ארכיאולוגיים ו/או משיקולים של בטיחות, ו/או משיקולים סביבתיים.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

1. כל העצים הבוגרים בתכנית זו מסומנים בנספח העצים, נספח מס' 3.

2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

3. עצים לשימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

5. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, ייעשו על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.

6. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי להפעלת המערכת.

7. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:

- נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5 מ' / 5.5 מ', בפיקוח האגרונום.
- לפי הערך חלופי ותכניות לפיתוח.

נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה.

6.9

פסולת בניין

1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

3. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה והסביבתית לאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

4. ככלל, יש לנסות ככל הניתן לעשות שימוש בעודפי עפר שיווצרו בתחום התכנית. מיקום זמני של ערמות העפר יהיה באיזורי התארגנות אשר יוקמו מתוקף תכנית זו.

<p>6.9 פסולת בניין</p> <p>5. טיפול בעודפי עפר : חומר הכרייה שאינו ראוי לשמש כחומר מילוי לדרכים ויהיה צורך לפנותו מחוץ לתכנית, יפונה לאתר מורשה, על פי החוק ובהתאם להחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פיתוח תשתית</p> <p>1. מגישי הבקשה להיתר על פי תכנית זו יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. 2. מגישי הבקשה להיתר על פי תכנית זו יעתיקו או יתקינו מתקני תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. 3. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על הקרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. 4. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר על ע"י דין, אשר ייקבע על דעת עיריית ירושלים בתיאום עם בעל התשתית.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בקשה להיתר בנייה, הרשאה או תחילת עבודות לפי סעיף 261(ד) תוגש בליווי המסמכים הבאים : 1. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקבלת אישור שהתכנון נעשה לשביעות רצונם. תנאי לבחירת חלופת גשר כביש 22 וחלופת ביצוע לכביש 4 שבתכנית יהיה הגשת דו"ח השפעה על הנחל ואישורו ע"י המח' לאיה"ס. 2. הצגת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה ולשלב הקבע בהתאם להוראות סעיפים 6.2-6.3 למחלקה לאיכות הסביבה. מסקנות הנספח הסביבתי ואמצעי המיגון במידה ויידרשו, יוטמנו במסמכי הבקשה להיתר וביצוען יהיה תנאי לפתיחת הדרכים שבתחום התכנית לתנועה. הנספח יתאר את העבודות המבוקשות, יציג את המפגעים הסביבתיים החזויים מעבודות החפירה והקמה ומהתנועה הצפויה לאחר פתיחת הכבישים ואת האמצעים הנדרשים למניעתם ולצמצומם. הנספח יבוצע באמצעות יועץ סביבתי, אדריכל נוף ואקולוג ויוגש למח' לאיה"ס בעיריית י-ם ולרט"ג. כמו כ- יבוצע תיאום עם קק"ל בנושא פתרונות הניקוז. 3. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מס' 500- יהא הגשת תכנית מפורטת בהתאם לאמור בסעיף 4.6. 4. תנאי למתן היתר חפירה הינו תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בדבר פעולות שיש לנקוט לסילוק עודפי עפר. 5. הגשת דו"ח למניעת פגיעה באתרי טבע עירוני ובשטחים פתוחים ושיקומם כמפורט בסעיף 6.1, ואישורו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ורשות הטבע והגנים. 6. הגשה ואישור תכנון מפורט, של מערך כל הדרכים שבתכנית וחיבורן לדרכים הגובלות בתכנית והסדרי התנועה שבהן, למחלקה להסדרי תנועה ולמחלקת הדרכים בעיריית ירושלים, ולמפקח על התעבורה במחוז ירושלים ואישורו. אישור תכנית תנועה מפורטת על ידי רשויות התימור המוסמכות. 7. הגשת תכנון אדריכלי מפורט של מבני דרך/מעבר עילי/ מעבר תחתי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>6.11</p>



6.11

תנאים למתן היתרי בניה

8. הגשת תכנון מפורט של מערכות התשתית בכביש לאישור מחלקות: מים, ביוב וניקוז, מאור, הסדרי תנועה ודרכים בעיריית ירושלים, חברת החשמל, בזק וחברות הכבלים.
9. תנאי להיתר בניה הינו אישור פתרונות הניקוז ע"י המח' לאיכות הסביבה בעירייה ומהנדס העיר.
10. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה/ הרשאה יהיה אישור חוות דעת אקוסטית ע"י המחלקה לאיכות הסביבה. חוות הדעת תציג חיזוי רעש למבנה שבתכנית במ/4520 הפונה לכביש ושהינו בייעוד למבני ציבור. חוות הדעת תבחן את השפעת התכנית בעת ההקמה ובשלב הקבע. בהתאם לחוות הדעת יקבעו הגובה והמיקום הסופיים של מתרס רעש בהתייחס למבנים הציבוריים, מונח הדפסה 26 תכנון זמין
- לרבות החצרות שלהם, ולמגורים הקיימים והמתוכננים בשכונת סנהדריה לאורך כביש 22. הפתרון המוצע יהיה טעון אישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה.
11. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית לשיקום נופי בהתאם לסעיף 6.1 והגשתה לאישור מהנדס העיר והמח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית.
13. תיאום עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים לעניין הקמת מתקני אשפה לאורך תוואי הדרך (במידת הצורך)
14. אישור תכנית עבודה מפורטת (בתשריט ובמלל) שתראה את האמצעים למניעת חריגה מגבולות העבודה כאמור באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
15. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות העתיקות.
16. התרת שינויים לעת מתן היתר בניה תהיה בסמכות מהנדס העיר, ו/או רשות התימור המוסמכת.
17. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת התיחסות מחלקת שירותי דת לעניין עמודי עירוב בלבד.
18. תנאי למתן היתר בניה / חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקחו צמוד של אקולוג בשטח העבודות.
19. תנאי למתן היתר בניה/ חפירה ראשון ו/או הרשאה וטרם ביצוע כל עבודה בשטח לרבות העתקת תשתיות יהיה קבלת הנחיות רט"ג ומחלקת קיימות לפעולות הנדרשות לצמצום הפגיעה בצבאים לרבות הקמת גידור בשטח ההיקפי סמוך לכבישים למניעת דריסה בעת בריחה במהלך העבודות, העתקת צבאים ו/או פעולות נוספות, הכל בכפוף להחלטת רט"ג.

6.12

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	הוראות כלליות	א. שלבי הביצוע ייקבעו על ידי מהנדס העיר בשלב הוצאת היתרי הבנייה.
1	בקשה להיתר	מגיש בקשה להיתר, בכפוף לקבלת אישור מהנדס העיר, רשאי להגיש בקשה להיתר לכל תחום התוכנית או לקטע ביצוע לפי החלטת

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מהנדס העיר.
2	תחילת עבודות בפועל	לפני תחילת העבודות בהתאם להיתר הבנייה, כאמור להלן, תפורסם הודעה לציבור ברחובות הסמוכים לקטע הביצוע או לקטע המשנה ובו יפורטו השינויים והמגבלות שייגרמו עקב ביצוע העבודות.
3	פתיחת הכביש לתנועה	גמר ביצוע השיקום הנופי והמגוונים האקוסטיים במידה וידרשו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

