

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1003532

אתר הטמנת עודפי עפר, שיקום נופי סביבתי מעליו (שימושים לרווחת הציבור)

ירושלים

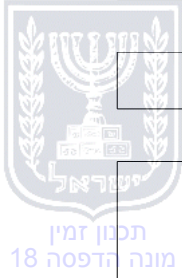
מחוז

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

אתר הטמנת עודפי עפר (מזבלה), שיקום נופי סביבתי מעליו (שימושים לרווחת הציבור). תוכנית מס' 13900.

התכנית נועדה ליתן מענה להטמנת עודפי עפר הנוצרים בפרויקטי בינוי ותשתיות המבוצעים ויבוצעו בסביבה וכן לשמש מילוי לעמק זה בנחל עוג, לרבות הידוקו בשכבות, בכדי לאפשר שימושים עתידיים במפלסו העליון, אשר ייקבעו בתכנית נפרדת, וזאת לטובת רווחת תושבי האזור ולחיצוק הכלכלה המקומית.

בתחומי העיר ירושלים אין כיום אתר מוסדר קבוע לקליטת עודפי עפר שמקורם מבניית בתי מגורים והקמת תשתיות. היזמים והקבלנים נאלצים לנסוע לאתרים מרוחקים, ואילו זה הינו בין הגורמים העיקריים לשפיכה פיראטית של עודפי העפר ברחבי העיר, הפוגעות ומכערות את השטחים הפתוחים ומאלצת את העירייה לממן את פינויים. סילוק עודפי העפר לאתרים המרוחקים עומד להיתקל בקשיים נוספים עקב הקמת עוטף ירושלים וסגירתם הצפויה של אתרים קיימים בשנים הקרובות. השלכת כמויות גדולות של עודפי עפר בשטחים הפתוחים ברחבי העיר בכלל ובמזרח בפרט, מהווה כיום את אחת הבעיות הסביבתיות החמורות בירושלים. תופעה זו התפתחה בשנים האחרונות, בהעדר אתר זמין להטמנתם, ולנוכח תנופת הבנייה בה נמצאת העיר. נימצא שיש צורך אקוטי בהקמת אתר מוסדר וחוקי להטמנת עודפי עפר.

לאור בדיקת היתכנות שבוצעה לשטח, בדבר קיבולת אפשרית להטמנת חומרים, מציעה התכנית הקמתו של אתר קליטת פסולת אינרטי (עודפי עפר) שיכול לקלוט כ 5-8 מליון מ"ק עודפי עפר. לאחר סיום הטמנת עודפי העפר והידוקם, יבוצע פיתוח סביבתי מעל אתר ההטמנה שיכלול שימוש לרווחת הציבור, אשר ייקבע בתכנית נפרדת. הפיתוח הסביבתי והשיקום הנופי שבמפלס העליון יבוצע בשלבים בהתאם לסיום ההטמנה בתאי ההטמנה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: אתר הטמנת עודפי עפר, שיקום נופי סביבתי מעליו (שימושים לרווחת הציבור)

מספר התכנית 101-1003532

1.2 שטח התכנית 406.214 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה 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 223750

קואורדינאטה Y 634750

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לכביש מס' 1 (ארצי) ולשכונת עיסוויה ודרומית לחומת עוטף ירושלים והגבול המוניציפאלי.

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 ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30545	לא מוסדר	חלק	15, 43	14, 16, 30-31, 36-37, 39-42, 44-47, 52, 900, 902, 906
30889	לא מוסדר	חלק		99
30890	לא מוסדר	חלק		99
30892	לא מוסדר	חלק		99
30571	מוסדר	חלק	107-108, 120, 125, 913-916	98-100, 102-106, 112-113, 117-119, 907, 911
31382	מוסדר	חלק		3

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

שומרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
101-0362400	החלפה	תכנית זו משנה את תכנית 101-0362400 רק בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 101-0362400 ממשיכות לחול.	8191	9790		07/04/2019
1541 / א	החלפה	תכנית זו משנה את התכנית 1541 א רק בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1541 א ממשיכים לחול.	2958	2862		07/08/1983
3116	החלפה	תכנית זו משנה את תכנית 3116 רק בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3116 ממשיכות לחול.	2863	182		04/11/1982
5036	החלפה	תכנית זו משנה את תכנית 5036 רק בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5036 ממשיכות לחול.	4594	863		04/12/1997

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				שרון כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		שרון כהן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	08/11/2021	יוליה אייגל	09: 28 08/11/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	31/10/2021	אלעד רוזן	08: 21 01/12/2021		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 2500	1	03/11/2021	נמרוד חלמיש	13: 54 03/11/2021	נספח חלוקת שטח עפ"י שלבי ביצוע ונספח ניקוז	לא
תוכנית שיקום	מנחה	1: 2500	1	03/11/2021	דור קריב	13: 55 03/11/2021	נספח שיקום נופי ותכנית פיתוח	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		96	01/07/2010	גלעד חזן	12: 20 22/11/2021	מסמך סביבתית לתכנית 13900 (כולל השלמות)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		3	01/07/2010	גלעד חזן	12: 23 22/11/2021	איוורים לפרק א' מסמך סביבתי (חלק 1)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		8	01/07/2010	גלעד חזן	12: 24 22/11/2021	איוורים לפרק א' מסמך סביבתי (חלק 2)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		7	01/07/2010	גלעד חזן	12: 20 22/11/2021	איוורים לפרק א' מסמך סביבתי (חלק 3)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		7	01/07/2010	גלעד חזן	12: 25 22/11/2021	איוורים לפרק ב' מסמך סביבתי	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		4	01/07/2010	גלעד חזן	12: 31 22/11/2021	איוורים לפרק ג' מסמך סביבתי	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		16	01/07/2010	גלעד חזן	12: 32 22/11/2021	איוורים לפרק ד' מסמך סביבתי	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		181	01/07/2010	גלעד חזן	12: 34 22/11/2021	נספחים 1-16	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		87	01/06/2020	גלעד חזן	09: 02 19/12/2021	נספח 17 (חלקים 1-2)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		113	01/06/2020	גלעד חזן	09: 06 19/12/2021	נספח 17 (חלק 3)	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חוות דעת סביבתית	רקע		48	01/06/2020	גלעד חזן	10: 35 30/11/2021	נספח 17(תת נספח "בחינת אתרים")	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		1	01/06/2020	גלעד חזן	10: 51 30/11/2021	נספח 17-תת נספח (איורים- חלק 1)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		15	01/06/2020	גלעד חזן	10: 52 30/11/2021	נספח 17-תת נספח (איורים- חלק 2)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		8	01/06/2020	גלעד חזן	10: 56 30/11/2021	נספח 17-תת נספח (איורים- חלק 3)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		4	01/06/2020	גלעד חזן	10: 59 30/11/2021	נספח 17-תת נספח (איורים- חלק 4)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		6	01/06/2020	גלעד חזן	11: 11 30/11/2021	נספח 17 תת נספח 3_חלק_1	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		5	01/06/2020	גלעד חזן	11: 13 30/11/2021	נספח 17 תת נספח 3_חלק_2	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		2	01/06/2020	גלעד חזן	11: 20 30/11/2021	נספח 17 תת נספח 3_חלק_3	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		2	01/06/2020	גלעד חזן	11: 22 30/11/2021	נספח 17 תת נספח 3_חלק_4	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		3	01/06/2020	גלעד חזן	11: 23 30/11/2021	נספח 17 תת נספח 3_חלק_5	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		4	01/06/2020	גלעד חזן	11: 25 30/11/2021	נספח 17 תת נספח 3_חלק_6	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		4	01/06/2020	גלעד חזן	11: 26 30/11/2021	נספח 17 תת נספח 3_חלק_7	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		5	01/06/2020	גלעד חזן	11: 27 30/11/2021	נספח 17 תת נספח 3_חלק_8	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		6	01/06/2020	גלעד חזן	11: 29 30/11/2021	נספח 17 תת נספח 3_חלק_9	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		3	01/06/2020	גלעד חזן	11: 34 30/11/2021	נספח 17 תת נספח 3_חלק_10	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		4	01/06/2020	גלעד חזן	11: 36 30/11/2021	נספח 17 תת נספח 3_חלק_11	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		171	01/06/2020	גלעד חזן	11: 09 30/11/2021	נספח 17-תת נספחים 1-2-4-5-6-7	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 (1)		עיריית ירושלים מחלקה לאיכות הסביבה				02-6296482		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	שרון כהן	1064	גיא-פרוספקט		(1)		02-6789358		sharon@geo-prospect.com
מתכננת	מתכנן	יוליה אייגל		גיא-פרוספקט		(1)		02-6789358		julia@geo-prospect.com
מתכנן סביבתי	יועץ	גלעד חזן		גיא-פרוספקט		(2)		02-6789358		Gilad@geo-prospect.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס סביבה והידרולוגי ה	יועץ	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	.	(3)		08-6460915		
אדריכל נוף	אדריכל	דור קריב	1111	קריב אדריכלי נוף בע"מ	.	(4)		08-6751586		
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלעד רוזן	112979	פטר ליבוביץ מהנדסים	.	(5)		03-5624882		

(1) כתובת: ירושלים, רח' אורוגוואי 3א'.

(2) כתובת: ירושלים, רח' אורוגוואי 3 א'.

(3) כתובת: רח' הגורן 6, פארק תעשיה עומר.

(4) כתובת: רח' רמז 12/8 אשקלון.

(5) כתובת: הרכב 1, תל אביב יפו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
אתר הטמנה	שטח המשמש לקליטה וטיפול בעודפי עפר, באמצעות מיונם, העברתם, הטמנתם, הידוקם בשכבות וכיסויים.
אתר לשיקום	אתר הטמנה שהופסקה בו ההטמנה המיועד לשיקום נופי, פיתוח סביבתי ושימושים לרווחת הציבור.
החוק	חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

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 אתר להטמנת עודפי עפר בנחל אוג. ביצוע שיקום נופי ופיתוח סביבתי ושימושים לרווחת הציבור מעליו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- 1.1. שינוי ייעוד מ "שטח לדרך ו/או טיפול נופי" לייעוד "פסולת" (מזבלה) מסוג של אתר להטמנת עודפי עפר לזמן מוגבל.
- 1.2. שינוי ייעוד מ "שטח ציבורי פתוח" לייעוד "פסולת" (מזבלה) מסוג של אתר להטמנת עודפי עפר וטיפול נופי מעליו.
2. קביעת בינוי ופיתוח להקמת אתר לקליטה, מיון, טיפול וטמנת עודפי עפר (חומר אינרטי) מסוגים שונים. לרבות תחנת מעבר.
3. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח האתר, לרבות שלבים הביצוע, הוראות לחלוקתו לאזורי טיפול שונים, הוראות לביצוע ניקוז בתחומו והסדרת הנחל, הוראות לביצוע טיפול ושיקום נופי מעליו.
4. קביעת הוראות בינוי להקמת מבנים לצורך תפעול ואחזקת האתר, לרבות משטחי בנייה מרביים, גובה מירבי וקווי בניין
5. התווית דרכי גישה לאתר, לרבות הקמת מעבר מתחת לכביש מס' 1 ארצי וביטול קטעי דרכים מאושרות.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והוראות למניעת מטרדים סביבתיים בעת הקמת האתר והפעלתו.
7. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
8. קביעת הוראות בגין שטחי עתיקות.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	8,5	אתר עתיקות/אתר הסטורי
דרך מוצעת	9,6	אתר עתיקות/אתר הסטורי
פסולת	7,1	גבול מסדרון תשתיות עילי
		דרך / מסילה לביטול
		הנחיות מיוחדות
		טיפול נופי
		מבנה להריסה
		מנהרה/מעבר תחתי
יעוד	תאי שטח כפופים	
דרך מאושרת	5	
פסולת	7,1	
פסולת	7,1	
פסולת	7,1	
פסולת	1	
פסולת	1	
פסולת	7,1	
דרך מאושרת	5	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	7,730	1.90
שטח לדרך ו/או שיקום נופי	15,940	3.92
שטח ללא יעוד	341,304.61	84.02
שצ"פ	41,240	10.15
סה"כ	406,214.61	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,735.4	1.90
דרך מוצעת	3,405.65	0.84
פסולת	395,073.56	97.26
סה"כ	406,214.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	פסולת
4.1.1	שימושים
	1. תותר הטמנת עודפי עפר אינרטי בלבד ויותרו כל הפעולות הנדרשות לצורך הקמה והפעלת האתר, לרבות מיון, איחסון זמני, גריסה וניפוי, מחזור, תחנת מעבר וכדומה. לקליטה וטיפול בעודפי עפר, באמצעות מיון, העברתם, הטמנתם, הידוקם בשכבות וכיסויים. 2. לא תותר הטמנת כל סוגי הפסולת בתא שטח זה למעט עודפי עפר. 3. תותר הקמה של תשתיות הנדסיות להקמה והפעלה נאותה של האתר, לרבות הקמה והפעלה של מתקני שקילה, מיון, גריסה וניפוי, מחזור, מתקנים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות תותחי ערפל. 4. יותרו עבודות עפר, איטום, איחסון זמני, הקמת תעלות ניקוז, דרכים פנימיות ושטחי חניה, מבני מנהלה, תחזוקה וטיפול, מתקנים לטיפול ומניעת השפעות סביבתיות, חפירה, מילוי, גידור ומתקני בטיחות, עבודות ופעילויות להסדרה ושיקום נופי, וכל שימוש אחר הנדרש לדעת מוסד התכנון לעת מתן היתר הבנייה לתפעול האתר ולמניעת מפגעים סביבתיים ושימושים לאחר שיקום האתר
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה תא שטח 001 1. בכל שלב של פעולות המילוי תוקם תחילה הסוללה בגובה של כ- 6 מ' מעל לקרקע סביב המגרסה ואתר פריקת המשאיות למגרסה, על מנת להפחית את מפלסי הרעש כתוצאה מפעילותה. 2. לא יותר שימוש בדחפור מסוג 10D למעט בשלב הכשרת הקרקע להקמת הדרכים והמבנים יותר שימוש בדחפור/ים שסך מפלס ההספק הקולי מפעילות/תם לא יעלה על 103 dB(A). 3. האמצעים להפחתת אבק יכללו בין היתר: ריבוד דרכים, טיאוט דרכים סלולות ופיזור מייצבים על גבי דרכים לא סלולות, הגבלת מהירות הנסיעה, שימוש תדיר בתותחי ערפל, קירוי מתקני הגריסה והניפוי, ערפול והרטבת החומר ע"ג המסועים ובמקומות יצירת האבק, התקנת שער מים בכניסה לאתר, הרטבה/ערפול ערמות במידת הצורך, העמסה אל מגרסה בגובה הנמוך ביותר האפשרי, כיסוי משאיות בכניסתן ויציאתן וכפי שיקבע בתנאים לרישיון העסק. 4. לא יותר שימוש במגרסה במרחק הקטן מ-100 מ' משימושים רגישים. 5. הפעלת המגרסה תתבצע תוך שימוש באמצעים הטכנולוגיים אשר יקבעו בתיאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ויוטמעו גם בתנאים לרישיון עסק. 6. הדרכים הראשיות בתחום התכנית יורבדו באספלט וינוקו מאבק בתדירות יומית, וכי תדירות ההרטבה של דרכי העפר ומשטחי העבודה תקבע ברישיון העסק, תוך קביעת אפשרות להגברת התדירות בהתאם לממצאים.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. מפלס הגובה המירבי להטמנת עודפי עפר לאחר גמר הטיפול הנופי יהיה 765 מ'. 2. גובה ערימות עודפי העפר לא יעלה מעל גובה דרך הפטרוולים, אשר בצמוד לגדר הביטחון. 3. במקביל לכביש מס' 1 ארצי, תוקם גדר בגובה שלא יעלה מעל 2 מ', למניעת מעבר הולכי רגל לשטח הפעיל במתחם ההטמנה.

4.1	פסולת
ג	בינוי ו/או פיתוח 1. בתחום קווי בניין/תחום הטמנת עודפי עפר -תתאפשר פעילות ההטמנה, הסדרה, העברת דרכים, תשתיות הנדסיות להקמה והפעלה נאותה של האתר, שיקום וכל הפעילויות המפורטות בסעי' 4.2. 2. בשטח שבין קווי בניין/תחום הטמנת עודפי עפר לגבול התכנית, בחלק הצפוני, הגובל עם תוואי מכשול קו התפר - יתאפשרו רק עבודות לצורך הסדרת ניקוז בתיאום עם משרד הביטחון, ותיאטר הטמנת עודפי עפר או כל פעילות שאינה לצורך הסדרת הניקוז.
ד	דרכים תותר הקמת דרכי הגישה בשלבים בהתאם לשלבי ההטמנה והשיקום.
ה	תוכנית שיקום סימון מהתשריט : טיפול נופי בתא שטח 001, לאחר סיום תהליך ההטמנה באתר, יבוצע שיקום נופי, פיתוח סביבתי ושימושים לרווחת הציבור. שיקום השטח יתוכנן בהתאם למופעי הטבע שהוגדרו טרם תחילת העבודות ויכלול צמחייה מקומית טיפוסית לאזור ספר המידבר ביצוע השיקום ילווה באקולוג. הפארק ייכלול אזורי פעילות אינטנסיבית ואזורי טבעיים אקסטנסיביים ויכלול בין היתר, שבילים, מתקני משחקים ופעילות נופש פעיל, מתקני ספורט לרבות מגרשים משולבים לכדורסל קט רגל, מגרשי טניס, משטחי גלגליות, מגרש כדור רגל, אמפיתאטרון, נטיעות וגינון, שטחי חניה ומבנים לצורך תפעול ואחזקת פארק, ריהוט גן וכו'. בנוסף יכלול הפיתוח הסביבתי גם שימושים לרווחת הציבור, אשר ייקבעו בתכנית נפרדת בהתאם לקבוע בהוראות סעיף 7.1, התנייה מספר 4.
ו	תשתיות ניקוז א. בכל שלב של ההטמנה, וכן בסיומה תישמר הזרימה הטבעית במורד נחל אוג. ב. שתי תעלות ניקוז עיקריות צפונית ודרומית, יתוכננו ויבוצעו באופן שייתן מענה הן לקליטת נגר שנוצר מחוץ לשטח התכנית, והן לקליטת נגר הנוצר בתוך שטח התכנית (על גבי שטח ההטמנה) בהתאם לספיקות וההסתברויות המתוכננות. ג. ביצוע תעלות הניקוז יכול להיות בשלבים שיותאמו הן לשלבי ההטמנה והן לעונת הגשמים. פעולות ההכנה לביצוע תעלות הניקוז יקדימו תמיד בשלב אחד את שלב ההטמנה בתאים, ע"פ התכנון העקרוני המופיע בנספח בינוי ופיתוח (נספח חלוקת שטח עפ"י שלבי ביצוע ונספח ניקוז). ד. מוצאי תעלות הניקוז-הן בכל אחד משלבי הביניים והן בשלב הסופי, יתנקזו תמיד לכיוון תוואי נחל אוג הטבעי. ה. לא תותר בנייה מכל סוג שהוא מעל לתוואי הניקוז למעט מעבר דרכים וקווי תשתית. ו. בשלב התכנון המפורט תבוצע הסטת הנחל בקטע הנחל הצפון מערבי, בהתאם לאחת משתי החלופות המסומנות ב"נספח שיקום נופי", בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 2. מים וביו בשטחים הכוללים תשתיות מים וביו, העתקת תשתיות אלו ייעשו בתיאום ועל פי הנחיות חברת הגיחון. 3. חשמל

4.1	פסולת
	בשטחים הכוללים תשתיות חשמל, יעשה תיאום עם חברת חשמל. 4.תקשורת בשטחים הכוללים תשתיות תקשורת, העתקת תשתיות אלו ייעשו בתיאום ועל פי הנחיות חברת התקשורת הרלוונטית.
ז	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתחום המסומן כ"הנחיות מיוחדות" תותר הקמת שטח היערכות לטובת העבודות בכביש מס' 1 מכוח התכנית מס' 101-0362400
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
א	תנועה בשלבי הביצוע הסופיים של התכנית תובטח נגישות תושבי עיסאווייה אל הפארק באמצעות מעבר תת-קרקעי מתחת לכביש 1.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

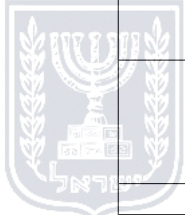
יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
						מזל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			גודל מגרש מוחלט	מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת				קדמי
פסולת	1		379781.97	250	15	2	5	5	(1) 25
פסולת	7		15291.25	250	15	2	5	5	(1) 25

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 25 מ' מגבול ההפקעה הצבאית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם משרד הבטחון, משטרת ישראל ומפקדת עוטף ירושלים (מג"ב).

2. תותר הגשת בקשה נפרדת להיתר עבור כל תא הטמנה ויותר מתן היתר בנייה נפרד עבור כל תא הטמנה. תותר הגשת היתר בניה לחלק מכל תא.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון :

1. ביצוע ההמלצות דו"ח איכות אוויר משלים ובו פירוט הפעולות הנדרשות לשם אי חריגה מערכי יעד באמצעי הטכנולוגיה שפורטו, ופיקוח על הפעילות הנדרשת ביצוע על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

2. הצגת נספח ביצוע סביבתי / תפעולי מפורט לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנספח יציג בין היתר את האמצעים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים לרבות רעש ואבק, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, הצגת מערכות לבקרת כניסת עודפי העפר לאתר, פרשות טכניות ותיאור תפעולי של האתר/ים, חלוקת האתר לתאי שטח תפעוליים ושיקומיים, הדרכים והשיטות למיצי מירבי של כמויות ההטמנה באתר, הערכת משך חיי האתר בחלוקה ותאי השטח, שלבי ביצוע, שיטות הטמנה והמיון, המחזור והאחסון, גבהי העירום הזמניים המרביים, מערכת הדרכים הקבועות והזמניות ועוד לעמידה בהוראות התכנית. המחלקה לאיכות הסביבה תוכל להוסיף ולדרוש את הרחבת הנושאים שיבחנו בנספחי הביצוע הסביבתיים לאחר בחינתם. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה להוסיף או לגרוע מסמכים על הנ"ל וכל זאת בהתאם לעניין.

3. הגשת תכנון מפורט של דרך גישה עד לצומת כניסה לכל תא לרבות תכנון הצומת, לאישור אגף תחבורה ושרותי הנדסה בעיריית ירושלים ולאישור רשות התמרור המוסמכת, ע"י מגישי בקשה להיתר.

התכנון המפורט יכלול בין היתר, תכנון תנוחה, תוואי, הסדרי תנועה, שלביות ביצוע הדרכים והצמתים וחיבורם לדרכים הראשיות. יודגש כי ביצוע בפועל של התכנון המפורט, לרבות ביצוע החיבורים והצמתים לדרך הראשית יהיו על ידי מגיש הבקשה להיתר ו/או מפעיל אתר הטמנת עודפי עפר ועל חשבונו.

4. בשטח הכולל תשתיות מים וביו, יהיה הגשת תכנון מפורט של תכנית ביו וניקוז לשטח המבוקש בהיתר, לאישור חברת הגיחון, ע"י מגישי הבקשה להיתר. התכנון מפורט כאמור יכלול בין היתר העתקת קו ביו מאספ קיים לתוואי חלופי, הטיית מערכת ניקוז קיימת או הארכתה, תכנון קירות תמך ודרכי שירות לקווי הביו, פירוט חיבורי מבנים מתוכננים לקרשת העירונית, קביעת שלבי ביצוע של להקמת מערכת הביו והניקוז המתוכננת וכדומה הכל כדרישת חברת הגיחון. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בתיאום חברת הגיחון. יודגש, כי יותר ביצוע פעולות פיתוח, מילוי ובנייה ללא אישור חברת הגיחון בשטחים שאינם כוללים תשתיות של הגיחון, בכפוף לביצוע תיאום תשתיות.

5. בשטח הכולל תשתיות חשמל, יהיה הגשת תכנון מפורט של תכנית העתקת /הגנה על תשתיות החשמל, לאישור חברת החשמל, ע"י מגישי הבקשה להיתר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בתיאום חברת החשמל. יודגש, כי יותר ביצוע פעולות פיתוח, מילוי ובנייה ללא אישור חברת החשמל בשטחים שאינם כוללים תשתיות חשמל, בכפוף לביצוע תיאום תשתיות.

6. חתימת הסכם בין מגיש הבקשה להיתר לבין עיריית ירושלים בין היתר לגבי התכנון, ההקמה,

6.2 תנאים בהליך הרישוי התפעול והשיקום של האתר. 7. הצגת תכנית ניקוז מפורטת באמצעות יועץ ניקוז. התכנית תוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.	6.2
6.3 תנאים בהליך הרישוי תנאי למתן היתר בנייה ראשון לתא שטח 001: 1. הצגת נספח לשיקום נופי של תא שטח המבוקש בהיתר לאחר סיום ההטמנה, לאישור מהנדס העיר, המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. הצגת אישור מהנדס בניין ויועץ קרקע וביסוס לתכניות התפעול וההטמנה, למניעת גלישות קרקע בעת ביצוע העבודות באתר, להוכחת הטמנה מירבית האפשרית, הצגת תוכניות הנדסיות לייצוב המדרונות הזמניים והסופיים לשיקום, אישור הנדסי לייצוב המדרונות ולמניעת גלישת קרקע של פני השטח הסופיים המיועדים לשיקום ולשימוש הציבור והגדרת הפעולות הנדרשות לשם הבטחת הטמנת עודפי עפר שלא ניתן לעשות בה שימוש חוזר. 3. תנאי להיתר בניה להטמנה או לגריסה בתא הטמנה 1 (בהתאם לנספח בינוי ופיתוח (חלוקת שטח עפ"י שלבי ביצועה ונספח ניקוז כללי)) יהיה הגשת תוכנון הנדסי ופרשה טכנית להקמה ולתפעול של תותחי הרטבה ועירפול, בסמוך לתוואי מכשול קו התפר, בסמוך לענאתא, ואישור ע"י מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. 4. הכנת תכנית לניטור אבק ואישורה ע"י מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה. תכנית הניטור תקבע ותכלול, בין היתר, מנגנון הדממה, אשר יקבע הפסקת פעילות מלאה באתר, בעת חריגה מערכי היעד, בנוסף, תכנית הניטור תכלול ניטור וידאו רציף, אשר יתואם עם המחלקת לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואשר יאפשר מעקב רציף על פעילות האתר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.	6.3
6.4 תוכנית שיקום 1. תכנית השיקום הנופית תציג, בין היתר, את גבהי ההטמנה הסופיים, חלוקת תא שטח 001 כולו לתאי שטח תפעוליים ושיקומיים, הערכת פרקי הזמן שבו יגיעו תאי השטח לשיקום, עיצוב פני השטח הסופיים, השימושים המוצעים לאחר השיקום, דרכי הגישה אל ובתוך איזור השיקום, יוצגו פרטי ביצוע מפורטים לרבות מתקנים, צמחייה, השקיה ותחזוקה, יוצגו במפורט שלבי הביצוע והאמצעים שיאפשרו גם את השימוש בתא השטח ששוקם וגם את המשך תפעול האתר, ועוד. 2. תכנית השיקום הנופית יכיל גם פרק אקולוגי נופי שיכלול הוראות מפורטות לכל תא הטמנה לגבי אופן שחזור מופעי הטבע והערכים האקולוגיים. 3. התכנית יקבע הוראות לגבי ביצוע סקר גיאופיזיים ואיסוף פקעות וזרעים שבהם ייעשה שימוש חוזר בשלב הפיתוח והשיקום. במידת האפשר תשתשמר שכבת הקרקע העליונה ותשמר לשיקום השטח. 4. שיקום השטח יכלול, בין היתר, צמחייה מקומית טיפוסית לאזור ספר המידבר ויתוכנן בהתאם למופעי הטבע שהוגדרו בנספח הנופי. 5. תכנית השיקום תלווה באקולוג. התכנון יכלול גם נספח בטיחות על מנת לקבוע אמצעים וכללים שיאפשרו שימוש בשטחים שיפותחו במקביל להמשך העבודות בתאי הטמנה אחרים.	6.4
6.5 גמישות לתכנית 1. על מנת לאפשר תפעול יעיל ודינמי של האתר ולשם שיקום נופי בחלק מהאתר והמשך תפעולו כאתר הטמנה, יותר שינוי מיקומן של התשתיות ההנדסיות והתפעוליות באתר ללא צורך בהגשת בקשות חוזרות להיתר בנייה למעט בחלקים שעברו שיקום.	6.5

גמישות לתכנית 2. תותר הקמת דרכי הגישה לתכנית בשלבים בהתאם לשלבי ההטמנה והשיקום.	6.5
עתיקות 1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 0/4560 "ירושלים, רס שחאדה" י"פ: 4318 עמ" 3911 מיום" 13/07/1995 (הינו/נמ אתר/ עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978. 2. כל העבודה 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 (סקר פיתוח, פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. קודם למתן היתר בניה תבקש הרשות לבצע באתר סקר פיתוח ארכיאולוגי שעל פיו תקבע הרשות את תנאיה למתן ההיתר. 5. 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 לשמור את העתיקות. 6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	6.6
חניה 1. מקומות החנייה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום בתאי השטח בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן התרי הבנייה. 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך החניה הנדרש, לרבות פריקה וטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.	6.7
תנאי להפעלה 1. תנאי לתחילת עבודות הטמנה יהיה הקמת תחנת הניטור בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה וקבלת רישיון עסק כדן. 2. תנאי לתחילת הטמנה בתא הטמנה 1, יהיה התקנה והפעלה של תותחי ההרטבה/ערפול אשר יכסו את כל שטח העבודות הארוזיבי. 3. תנאי לתחילת הטמנה בתא הטמנה 1 (כפי שמסומן בנספח בינוי ופיתוח (נספח חלוקת שטח עפ"י שלבי ביצועה ונספח ניקוז) בתכנית זו), יהיה פינוי שטח ההתארגנות מזרחי בתא שטח 44 (שטח היערכות) בתכנית מס' 101-0362400. 4. טרם תחילת העבודות בכל תא הטמנה בתא שטח 001, יבוצע סקר גיאופיזיים, איסוף של פקעות וזרעים ובהם ייעשה שימוש חוזר בשלב הפיתוח והשיקום. במידת האפשר תשמר שכבת הקרקע העליונה.	6.8
הפקעות לצרכי ציבור השטחים המיועדים לצורכי ציבור, מזבלה מסוג מטמנה לעודפי עפר, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.	6.9
הריסות ופינויים המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר.	6.10

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1. הטמנת עודפי עפר בתא שטח 001 תבוצע בתאי הטמנה (5-1), כמפורט בנספח בינוי ופיתוח (נספח חלוקת שטח עפ"י שלבי ביצועה ונספח ניקוז). 2. תאי ההטמנה והעבודה (5-1), בתא שטח 001, יתוכננו באופן שראשית ההטמנה תהיה במעלה הנחל (במערב התכנית), והמשך ההטמנה יבוצע לכיוון מזרח, מורד הנחל.	1. רק כאשר תסתיים ההטמנה בתא הטמנה מס' 1 יהיה ניתן להתחיל ולהטמין עודפי עפר בתא הטמנה מס' 2 וכך הלאה. 2. סיום ההטמנה בתא שטח הטמנה כלשהוא יהיה כאשר העפר בתא ההטמנה יגיע לגובה המירבי להטמנה המצויין בנספח בינוי ופיתוח (נספח חלוקת שטח עפ"י שלבי ביצועה ונספח ניקוז), כולל שטח המדרון המשופע מנקודת גובה זו ועד לפני הקרקע (חתך סכמתי בנספח זה). 3. במהלך עבודות ההטמנה בתא הטמנה כלשהוא ניתן יהיה להסדיר את הניקוז בשטח תא ההטמנה הבא אחריו. כבר במהלך עבודות ההטמנה בתא פעיל כלשהו, הסדרת ניקוז כאמור, תוכלנה להיעשות גם באמצעות שילוב של הטמנת עודפי עפר באופן מתוכנן ומבוקר לצורך קבלת המפלסים הדרושים. התכנית תוגש לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. מהנדס העיר יהיה אחראי לכך ששלב השיקום והפיתוח לא יעוכב ויתחיל עם גמר מילוי של תא שטח יתחיל ביצוע השיקום והפיתוח של אותו התא כשטח ציבורי פתוח לטובת תושבי העיר: א. מילוי עודפי העפר בשלב ראשון יבוצע בתאי מילוי. מיקום התאים המדויק, גודלם וגובהם הסופי, סדר המילוי ושיקומם יוגדר בשלב היתר הבנייה. ב. מיידית עם סיום המילוי בתא הראשון ועם תחילת המילוי בתא השני הסמוך, יתחיל ביצוע הפיתוח והשיקום של התא הראשון, בהתאם לתוכנית השיקום. העיקרון והליך זה יחול על כל התאים בהתאם לסדר המילוי שנקבע. ג. תנאי לתחילת ההטמנה בתא הטמנה חדש יהיה הגשת התחייבות לסיום פעולת השיקום של תא השטח הקודם תוך פרק זמן סביר, שייקבע בעת הביצוע על ידי מהנדס העיר. 5. ההוראות המפורטות לעיל הינן הוראות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מחייבות וסטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת. ניתן יהיה להאריך פרק זמן זה באישור הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18