

25.5.98

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4752

שינוי מס' 2/94... לתכנית המתאר ע.מ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה)
ושינוי מס' 1/94... לתכניות מס' 3085, 3203
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4752
שינוי מס' 2/94... לתכנית המתאר ע.מ/9
(לעיר העתיקה וסביבתה)
ושינוי מס' 1/94... לתכניות מס' 3085, 3203
(להלן: התכנית)
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1;2500
(להלן: התשריט), ו- 5 גליונות של נספחים כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית כללית, הערוך בק.מ. 1;2500
(להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של בינוי מתחם, הערוך בק.מ. 1;1250
(להלן: נספח מס' 2).

(ג) גליון אחד של פריסת קיר דרומי ופריסת קיר צפוני,
הערוך בק.מ. 1;500
(להלן: נספח מס' 3).

(ד) גליון אחד של חתכי רוחב, הערוך בק.מ. 1;250
(להלן: נספח מס' 4).

(ה) גליון אחד של פרטים אדריכליים, ותכנית גשר א-טור
(להלן: נספח מס' 5) הערוך בק.מ. 1:250 1:10 1:5.

(ו) גליון אחד של שלבי ביצוע הכביש. (להלן נספח מס'
6) הערוך בק.מ. 1:2500.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית
בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 200 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, המורדות המזרחיים והדרומיים של הר הצופים.

שטח ממזרח לרח' מרשין בובר, מצפון לשכ' א-טור
וא-שייח, וממערב לכביש מעלה אדומים-ירושלים.

שטח בין קואורדינטות אורך: 173500 - 174750

שטח בין קואורדינטות רוחב: 132310 - 133300

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) התוויה של כביש "האוניברסיטה" בשטח ממזרח לרח' מרשין בובר, ומצפון לשכ' א-טור וא-שייח, הכל בהתאם לנספחי פיתוח.

(ב) קביעת הוראות בדבר הקמת מנהרה תת קרקעית למעבר כלי רכב, וביצוע פיתוח מעליה, ולהקמת גשר למעבר כלי רכב.

(ג) קביעת הוראות בדבר עיצוב נופי, פיתוח שטח, ותנאים סביבתיים לביצוע הדרך, לרבות אמצעי מיגון מפני מטרדים סביבתיים.

(ד) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

(ה) שינוי במערך יעודי הקרקע בהתאם למפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי, משטח נוף פתוח, מאזור מגורים 5 מיוחד ומשטח להשלמה, לדרך חדשה ו/או הרחבת דרך ולשטח דרך ו/או עיצוב נוף.

2. קביעת יעוד שטח לשטח פתוח ציבורי לדרך חדשה ו/או הרחבת דרך ולשטח לדרך ו/או עיצוב נוף.

(ו) קביעת הוראות בדבר בנין להריסה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 4752 ז.ו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט, והן בנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. דרכים: תואי הדרכים, רוחבן, והרחבתן - יהיו כמצויין בתשריט ובנספחים מס' 1-6.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים.

(ג) השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.

(ד) בשטח המסומן בתשריט בקו מקוטע שחור עם הסימון "מ" - תוקם מנהרה לתנועת כלי רכב לסוגיה.

(ה) בשטח המסומן בתשריט בקויים מקבילים בטוש שחור עם הסימון "ג" - יוקם גשר לתנועת כלי רכב לסוגיו.

(ו) ביצוע הדרכים לרבות המנהרה והגשר, יהיה בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-6, ובכפוף לאמור בסעיפים 10, 11 להלן.

10. תנאים סביבתיים הוראות המפורטות להלן תהיינה חלק בלתי נפרד מכל היתר הוראות בינוי חפירה/בניה שיאושר בהתאם לתכנית זו.
פיתוח וטיפול נופי ותנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית:
ביצוע כל ההוראות המפורטות להלן, בשלימותן, יהא בד בבד עם סלילת הדרך.

(א) עבודות עפר:

(1) פינוי עודפי עפר:

עודפי עפר יש לפנות לאתר שפיכה מורשה כמתחייב בחוק ובתאום עפ האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

עודפי עפר שאוכסנו באופן זמני באתרים שאושרו לכך ע"י האגף לשיפור פני העיר, יסולקו עם גמר העבודות הכרוכות בסלילת הכביש.

(2) מניעת נפילת גושי סלע/שפכי עפר:

כתנאי להתחלת עבודות העפר של הכביש והמנהרה - יבנו קירות תמך צפוניים לשם מניעת שפכי עפר ודרדרת.

(3) מניעת היווצרות אבק:

(א) יש להרטיב בנוזל ים המלח, כימיקלים (או במים במידה ולא ניתן להשיג את האחרים), את:

- שבילי ודרכי העפר לרכב מכני כבד.
- נקודות החפירה והמילוי.
- בעת ביצוע העמסת עפר ע"ג המשאיות.

(ב) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הרטבה, ובהתאם לשלבי העבודה.

(4) מניעת רעש הנובע מעבודות עפר:

(א) כל ציוד הבניה שיעבוד בתחום התכנית, יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט - 1979.

(ב) ביצוע פיצוצים בתחום התכנית יעשה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.

(ב) שיקום נופי:

(1) תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית, הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח, וטיפול נופי לאישור המח' לשיפור פני העיר, והאגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

- פירוט גיבון ונטיעות לאורך הכבישים, לרבות בשטח שמעל למנהרה.
- פירוט סוגי הצמחיה שתשתל בשטח התכנית.
- פירוט תכנית אדריכלות לתכנון הפורטל המזרחי, הקירות התומכים, וקשתות הצללה.
- פירוט תכנית להשקיית הנטיעות הנ"ל שתאושר ע"י נציבות המים.

- פנורמה של הכביש המוצע מושגת בתוך הנוף הקיים.

(2) ביצוע התכנון המפורט כאמור בשלמותו, יהיה בד בבד עם ביצוע הדרך, בתאום ובפיקוח אגף הגננות, האגף לאיכות הסביבה, והמח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

נוהל בקרת איכות הכביש עד לסיומו ומסירתו לטיפול העירייה, יעשה עפ"י נוהל קבלת דרך הנהוג במח' לשפור פני העיר.

(ג) מניעת סינוור:

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לסלילת הדרך תוכן בדיקה אקוסטית וחנות דעת של מומחה לנושא מידת ההפרעה של אודות המכוניות החולפות בכביש על הקהל הנמצא באמפיתאטרון הר הצופים ואת האמצעים שיש לנקוט להקטנת המפגע.

מסקנות חוות הדעת תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

התקנת אמצעי המיגון השונים לענין סנוור ורעש יהיו ע"ח מגיש הבקשה.

(ד) מתקני דרך:

תנאי למתן היתר בניה לסלילת הדרך הוא עריכת מדידות רעש חזוי בנקודות המצוינות בנספח מס' 2 כ- R1, R2, R3 (בסמוך לבניני המגורים הקיימים) וקביעת האמצעים שיש לנקוט, במידת הצורך, להורדת מפלס הרעש החזוי למפלס הרעש המותר בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

לבנין המגורים הקיים בנקודה R1 יש למצוא פתרון אקוסטי במסגרת הכביש או במסגרת חזית הבנין כך שהרעש החזוי לא יעלה על 55.7dba (מחוק למבנה).

לבנינים הקיימים בנקודות R2 R3 יש למצוא פתרון אקוסטי כך שהרעש החזוי לא יעלה על 44.8dba.

(ה) פרטים ארכיטקטוניים והוראות בניה:
(ראה נספח מס' 5)

(1) אדריכלות:

(א) פורטל מזרחי

1. קיר אבן בנדבכים אופקיים מותאם לגובה הטופוגרפיה הטבעית, ולתכנית מבנה הפורטל המזרחי.

2. הקירות התומכים יבנו במדרגות וטרסות אשר יגוננו בהתאם להנחיות ואישור מח' הגננות בעירייה.

3. במרחב הפורטל המזרחי ניתן לתכנן ולבצע קשתות הצללה מקונסטרוקציה מתכת, ולוחות פלסטיק מיוחד בעלי שקיפות משתנה, על מנת לוטת באופן טבעי מעבר מאור לחושך ולהפך, בהתאם להוראות נספחים מס' 1-5.

4. תותר הקמת מבנה לחדר שנאים ומכונות במרחב הפורטל המזרחי. ראה סעיף 14 להלן.

(ב) גשר א-טור

תכנון הגשר יהיה כפוף למפורט בנספח 5.

(2) גיבון וצמחיה:

(א) שיזרון

לאורך הכביש בקרקע שרציפה למדרון הטבעי.

(ב) קבי' עיצים ו/או שתילים

לאורך הכביש בקרקע חצובה בה אין המשכיות למדרון הטבעי.

- (1) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות בין היתר, לשם תכנון וביצוע האמור להלן:
 1. בקצה המזרחי של המנהרה תוכשר דרך גישה שתאפשר חיבור בין שני המסלולים במקרה חירום לרכב חירום (כיבוי והצלה) וזאת בתיאום עם האגף להסדרי תנועה ואגף הדרכים.
 2. יתוכננו שני מסלולי מילוט בין שתי המנהרות במרחקים קצובים באמצעות פתחים מקשרים שיצויידו בדלתות אש ומעבר מוגן אש. הפתחים יחברו את שתי המנהרות ויהיו מילוט משני צידי המסלולים.
 3. בכניסה וביציאה לכל מנהרה ובמרכז כל מנהרה יתוכננו ויותקנו הידרנטים עירוניים בתיאום עם אגף המים העירוני.
 4. ליד כל פתח מילוט המקשר בין המנהרות יוצבו עמדות כיבוי ובתוכם יש לרכז את הציוד כדלהלן:
 - א- מטפה כיבוי משולב (אבקה/מים קלים) במשקל 50 ק"ג על גלגלים.
 - ב- 2 מטפי כיבוי מסוג אבקה יבשה במשקל 6 ק"ג כל אחד.
 - ג- 2 זוגות רפפות אסבסט.
 - ד- 2 שמיכות עמידות אש.
 - ה- דקר מפרק באורך 1 מ' (לום).
 5. הצבת עמדת מלפון בשני קצוות המנהרה המיועדות לשרותי כבאות והצלה ע"י מלפון חייגן אוטומטי או קו ישיר לקריאה במקרה חירום ישירות מגלאי עשן.
 6. בכניסות למנהרה יותקנו ארגזי חול למניעת התפשטות של דליקות דלק נזילות וכו'.
 7. במנהרות יהיה מערך ניקוז מושלם המסלק את כל המים העלולים להיות במנהרה.
 8. במנהרות יותקנו גופי תאורת התמצאות בגיבוי מתח חשמל חירום (גנרטור) מעל לכל הכניסות (יציאות) מהמנהרות, פתחים מקשרים ומעל לעמדות כיבוי ומסלולי הליכה (מדרכות).
 9. במנהרות יוצבו סימוני בטיחות אשר יכוונו ליציאות מעל לכל הפתחים והיציאות מהמנהרות ובמסלולי הליכה ושילוט שיצביע על עמדות כיבוי, מפסק חשמל ראשי, חדר חשמל וגנרטור וחדר בקרה מרכזי. כל סימון יינתן בעזרת צבעים מחזירי אור.

10. במנהרות יותקנו צמדי מאווררים אשר יסייעו בהורדת ריכוז הגזים באויר ואשר יופעלו ע"י חיישני חד-תחמוצת הפחמן, ובנוסף המאווררים ישמשו להוצאת עשן ויופעלו לכיוון הפתחים ע"י גלאי אש במנהרה.

11. המפוחים והתאורה הרגילה יוזנו ע"י גנרטור הממוקם בתוך המנהרה.

12. מערכת לגילוי אש תתוכנן ותותקן עפ"י התקן הישראלי 1220 ותכסה את כל שטחי המנהרות לדבות חדרי שרות, כאשר האינדקציה מגלאים מלה צריכה להישמע ולהיראות בחדר בקרה ראשי שימוקם בפורטל (בכניסה) המערבית למנהרות.

13. עם הפעלתם של גלאי אש ועשן יופעלו גם רמזורים חשמליים בכניסות למנהרות הנושאים תאורה ושילוט האוסרים את הכניסה לתוך המנהרות בשעת שריפה וכו'.

14. דרישות ספציפיות בנוסף ו/או בשינוי לאמור לעיל ינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.

(ז) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל בדבר הצבת תשתית חדשה, ו/או העתקת תשתית קיימת בשטח התכנית, בהתאם לתנאי הכביש המוצע.

(ח) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם האגף לאיכות הסביבה.

(ט) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם רשות העתיקות כאמור בסעיף 11 להלן.

(י) תנאי למתן היתר בניה לביצוע המנהרה יהיה תאום החומרים מהם תעוצב תקרת המנהרה השקופה, (הפורטל המזרחי), עם לשכת התכנון המחוזית, ונציג השר לאיכות הסביבה בוועדה.

11. עתיקות: א. השטח המותחם בתשריט בקו מקוטע שחוד הוא שטח עתיקות ואסורה פגיעה בו.

ב. תנאי למתן היתר/י בניה לעבודות עפר, ו/או לסלילת הדרכים בשטח התכנית - הוא תיאום עם רשות העתיקות לגבי מועד תחילת העבודות בשטח לצורך הצבת פיקוח ארכיאולוגי צמוד, מטעם רשות העתיקות, בשלבי העבודה השונים. במידה ויתגלו עתיקות תוך כדי ביצוע העבודות, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח, ולהפסיק את העבודה בשטח עד לביצוע עבודות הצלה.

12. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק - הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

13. בנין להריסה: הבנין המותחם בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתנאי למתן היתר בניה בשטח או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.

(א) לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית.

(ב) תותר הקמת מבני/ים לשנאי/ים ומרכז אנרגיה טכני, בתחומי השטחים המיועדים לדרך, ובשטחים המיועדים לטיפול נופי. שטח המבנה כ-250 מ"ר.

(ג) הקמת כל אחד ממבנים אלה, כאמור, תהא כפופה לאישור היתר בניה כחוק ובהתאם לאמור בסעיף 11 לעיל.

15. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

16. תשתית:

מגישי התכנית, יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, ו/או קו 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.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית, וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי, ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

ח ת י מ ו ת

היוזם והמגיש: עיריית ירושלים



המתכנן: אד' יונתן שילוני
חזקיהו המלך 30
ירושלים
טל: 663448 - 02

[Handwritten signature]

1.6.98

תאריך:

