

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4573

היוזם: עיריית ירושלים

עורכי התכנית: אבנר דרורי - אדריכלים

רח' זאב באכר 7, ירושלים

טל: 02-5665441 פקס: 02-5617120

חנה מינצקר - אדריכלית נוף

רח' הפלמ"ח 15 טל/פקס: 02-5664021

ד.א.ל. - פיתוח והנדסה בע"מ

רח' אוסישקין 100 תל-אביב

טל: 03-6366444 פקס: 03-6366440

16 מאי, 1999

תאריך:

10 מאי, 1999

A.99-2015

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4573

1. שם התכנית:

- תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4573
- שינוי 55/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62
- שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3132
- שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2191
- שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 1000
- שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 1988
- שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 1973 א'
- שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 1973 ב'
- שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3958
- שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' בת/4778
- שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' בת/4734
- שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 1973
- שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2351
- שינוי מס' 2/95 לתכנית מס' 3235
- שינוי לתכנית מ.י. 200
- שינוי לתכנית מ.י. 815
- (שינוי תכנית מתאר מקומית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- א. 29 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
- ב. 8 גליונות נספחים כמפורט להלן:
- ב.1. גליון אחד של תכנית שיקום ופיתוח נופי ותנוחת הדרך, הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: נספח מס' 1).
- ב.2. גליון אחד של חתכי רוחב נופיים (כביש מס' 4, כביש מס' 4 צפון, כביש מס' 9, כביש מס' 1 ארצי) הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
- ב.3. גליון אחד של חתכי אורך הערוך בק.מ. 1:250/2500 (להלן: נספח מס' 3).
- ב.4. גליון אחד של תנוחת דרך וחתכי רוחב למחלף כביש מס' 9 - כביש 1 ארצי הערוך בק.מ. 1:2500, 1:500 (להלן: נספח מס' 4).
- ב.5. גליון אחד של פרוט הגשרים:
- כביש מס' 4 מעל שד' גולדה מאיר - (גשר מס' 1).
 - שד' גולדה מאיר מעל כביש מס' 9 - (גשר מס' 2).
 - כביש מס' 4 מעל כביש מס' 9 - (גשר מס' 3).
 - רמפה 9 / גולדה מעל רמפה 4 - 9 מערב - (גשר מס' 4).

- כביש מס' 9 מעל נחל שורק - (גשר מס' 5).
 הערוך בק.מ. 1: 500, 1: 1000 (להלן: נספח 7)
 6. גליון אחד של שלבי ביצוע הדרכים הערוך
 (להלן: נספח מס' 6).
 7. גליון אחד של תכנית בינוי לתחנת הו
 בק.מ. 1: 2500, 1: 1000, 1: 500 (להלן: נספח
 8. נספח אקוסטי: תשריט מיגון אקוסטי עקרוני מ
 (להלן: נספח מס' 8).

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-1,500 דונם

5. מקום התכנית:

ירושלים, צפון מערב העיר, השטח הידוע ככביש מס' 4 צפון בין ליפתא בדרום ועד לנחל
 עטרות בצפון והשטח הידוע ככביש מס' 9 בין כביש מס' 1 ארצי במערב, דרך עמק
 הארזים, ועד לשכ' רכס שועפט במזרח.

רשימת גושים וחלקות

גושים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
30221	15, 16, 22, 23, 24, 26, 27	1, 12, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 25
	28	29, 32, 33, 34, 35, 36
30223		9, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 19, 20
30224		5, 11
30226		1, 3, 45, 46
30227		4, 5, 29
30228		5, 15, 16, 26
30229	6	1, 3, 9
30237		1, 2, 3
30238		1, 2, 3
30239	3	2, 4, 6, 7, 13
30242		12, 13
30243	17, 25, 26, 27, 29, 32, 35	1, 16, 18, 24, 28, 30, 33, 36
	37, 38	
30244		53, 89, 102
30248	3	2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
30249	3, 4, 5, 6	1, 2
30253		1, 58, 59, 66
30274	1	2
30314		1, 27, 28, 29, 32
30681		5, 7
30682	30, 35, 36, 37	29, 31, 33, 34, 38

שטח בין קואורדינטות אורך 166127 ל-170631
 לבין קואורדינטות רוחב 136147 ל-133686
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- 6.1. יישום הוראות תכנית המתאר הארצית לדרכים (תמ"א 3) והוראות תכנית המתאר המחוזית למחוז ירושלים (תמ"מ 1), ע"י התווית כביש מס' 9 בקטע שבין כביש מס' 1 ארצי - ממערב, לבין שד' יגאל ידן - ממזרח וע"י התווית כביש מס' 4 צפון בקטע שבין שד' גולדה מאיר - מדרום לבין נחל עטרות - בצפון.
- 6.2. שינוי בתואי כביש מס' 4 הקיים והרחבתו בקטע שבין הכפר ליפתא - מדרום לבין שד' גולדה מאיר - בצפון.
- 6.3. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- 6.3.1. שינוי יעוד שטח משטח לשמורת טבע, משטח לשמורת נוף, משטח לתחנת טרנספורמציה, משטח פתוח ציבורי, משטח לסוללת כביש לגינון, משטח למתקן הנדסי ומשטח לדרך ואו עיצוב נוף - לדרך ציבורית.
- 6.3.2. שינוי יעוד שטח משטח לשמורת טבע, משטח לשמורת נוף, משטח כלל עירוני לגינון ונטיעות, משטח פתוח ציבורי, משטח לסוללת כביש לגינון, משטח למתקן טיהור מי שופכין ומשטח לתחנת טרנספורמציה - לשטח לדרך ואו עיצוב נוף.
- 6.3.3. שינוי יעוד שטח משטח לשמורת טבע - לשטח פתוח ציבורי.
- 6.3.4. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי ומשטח לשמורת טבע - לשטח פתוח ציבורי מיוחד.
- 6.3.5. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי ומשטח לשמורת נוף - לדרך יער.
- 6.3.6. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי ומשטח למתקן טיהור מי שופכין - לשטח לתחנת משנה של חבי החשמל
- 6.3.7. שינוי יעוד שטח משטח שמורת טבע, שטח פתוח ציבורי, דרך קיימת - לשטח למתקן איסוף אשפה.
- 6.4. קביעת הוראות בדבר עיצוב נופי, פיתוח שטח ותנאים סביבתיים נוספים, לביצוע הדרכים, בהתאם לנספחי פיתוח ובהתאם למסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה.
- 6.5. קביעת הוראות בדבר תכנון וביצוע דרכים, מחלפים, גשרים, מנהרות ומעברים להולכי רגל בהתאם לנספחי הפיתוח ולתכניות הדרכים.
- 6.6. קביעת הוראות לתכנון, להקמה ולתחזוקה של תחנת מעבר לאיסוף אשפה.

- 6.7 קביעת הוראות לתכנון, להקמה ולתחזוקה של תחנת משנה של חברת חשמל.
- 6.8 קביעת הוראות לפיתוח שטח פתוח ציבורי מיוחד לשימוש חניה לרכב ("חנה וסעי").
- 6.9 קביעת דרכים חדשות, שינוי תואי דרכים קיימות, הרחבת דרכים קיימות/מאושרות, ביטול דרכים קיימות/מאושרות והתווית דרך יער.
- 6.10 קביעת הוראות לתכנון, ביצוע ותחזוקה למיגונים אקוסטיים, ביצוע נופי ומניעת מטרדי רעש וזיהום אויר.
- 6.11 קביעת יעוד שטח לשימושים משולבים – התווית דרכים במנהרות ואזור שמורת טבע/שמורת נוף.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1973 א', 3235, 1988, 3132 וההוראות שבתכנית מס' 4573 ז.

8. הוראות התכנית:

- 8.1 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחי הבינוי והפיתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
- 8.2 כפיפיות:
- 8.2.1 בכל מקרה בו אין נספח מנספחי התכנית עולה בקנה אחד עם תשריט התכנית, וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת, קובע המסומן בתשריט.
- 8.2.2 בכל מקרה בו אין הוראות התכנית עולות בקנה אחד עם התשריט ואו עם נספח מנספחי התכנית וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת, קובע האמור בהוראות התכנית.
- 8.2.3 בכל מקרה בו תמצא סתירה בין הוראה במסמך ממסמכי התכנית לבין הוראה אחרת באותו מסמך, תחול ההוראה המגבילה יותר.

9. מעקב ובקרה:

- בשלב היתר הבניה יוגשו המסמכים הבאים, אשר יהוו תנאי למתן היתר בניה:
- 9.1 נספח "שיקום נופי לתוכנית 4573" (ראה סעיף 11.1.1).
- 9.2 תוכנית לפינוי עודפי עפר עבור כל שלב בהקמת הדרך (ראה סעיף 11.1.2.9).
- 9.3 "נספח אקוסטי לתוכנית 4573" (ראה סעיף 11.3).
- 9.4 נספח "הסדרי התנועה לתקופת הביניים" (ראה סעיף 19).
- 9.5 נספח "למניעת מפגעי אבק" (ראה סעיף 11.1.10).
- 9.6 נספח "הנחיות סביבתיות מפורטות לטיפול שוטף בדרך ובמתקניה" (ראה סעיף 25).
- 9.7 הקמת מתקן גריסה או מלט ילווה בפניה לבקשת רשיון עסק (ראה סעיף 11.1.2.10).

10. דרכים, גשרים, מנהרות ומעברים ציבוריים להולכי רגל:

- תואי הדרכים, הגשרים, המנהרות, רוחבן והרחבתן יהיו כמפורט בתשריט ובנספחים מס' 1-7 ובהתאם למפורט להלן:
- 10.1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם דרכים ציבוריות קיימות ו/או מאושרות.
- 10.2. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים.
- 10.3. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום/ירוק לסירוגין הם שטחים של דרכים ו/או עיצוב נוף - חדשים.
- 10.4. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול וירוק לסירוגין הם שטחים של דרכים ו/או עיצוב נוף קיימים ו/או מאושרים.
- 10.5. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח של דרך יער.
- 10.6. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- 10.7. השטחים המסומנים בתשריט בקוים מקבילים שחורים וביניהם סיפרה מיועדים להקמת גשרים לתנועת כלי רכב לסוגיה ו/או למעבר הולכי רגל.
- 10.8. השטחים המסומנים בתשריט במסגרת שחורה ושטח אדום מיועדים למנהרות דרכים.
- 10.9. תכנון וביצוע הדרכים, הגשרים, המנהרות והמעברים הציבוריים להולכי רגל ומעברים חקלאיים יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 עד 8 ובכפוף למפורט בסעיף 11 להלן.
- מודגש בזאת כי הפיתוח והטיפול הנופי בשולי הדרכים יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרכים ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 10.10. ביצוע הדרכים, הגשרים, המנהרות והמעברים יהא בהתאם לשלבי הביצוע המפורטים בנספח מס' 6.
- מודגש בזאת כי בכל שלב משלבי ביצוע הדרכים יבוצעו באופן מלא כל אמצעי המיגון הנדרשים, פתרונות הטיפול הנופי, הגינון, הנטיעות ואמצעי הפיתוח השונים האחרים שנקבעו עפ"י תכנית מס' 4573 זו ועפ"י מסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה.
- 10.11. בשטחים שבין ציר הדרך ובין קו מגבלת הבניה, המסומן בתשריט בקו-נקודה-קו בטוש אדום - לא תותר כל בניה, למעט מתקני דרך.
- 10.12. לגבי הוראות לביצוע הפיתוח לאורך הדרכים, הגשרים, המנהרות והמעברים ראה סעיף 11 להלן.
- 10.13. לגבי תנאים למתן היתר/י חפירה/בניה בשטח - ראה סעיף 11 להלן.
- 10.14. תותר הקמת מבנה/מבנים לשנאים בשטח דרך ו/או עיצוב נוף שבתחום התכנית בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר לכל מבנה, בתיאום עם חברת החשמל והמח' לשיפור פני העיר, באישור רשויות התכנון ובהתאם להוראות החוק. חזיתות המבנה יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה או חאמי או אבן פראית.
- תותר הקמת מבנה אנרגיה ושרותים למנהרות בתחום הדרך.

10.15. תותר הקמת מבנה לתחנת ניטור ולמח' הגנת של עירית ירושלים בשטח דרך /או עיצוב נוף שבתחום התכנית, בשטח בניה שלא יעלה על 40 מ"ר, בתיאום עם המח' לשיפור פני העיר, באישור רשויות התכנון ובהתאם להוראות החוק. חזיתות המבנה יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובה או חאמי או באבן פראית.

הוראות לביצוע מתקני דרך ומבני דרך, הגשרים, המנהרות, המעברים והפיתוח

11

לאורכם:

ההוראות המפורטות להלן, שהינן מסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה, תבוצענה כחלק בלתי נפרד מכל היתר חפירה/בניה בשטח התכנית. לעת אישור היתר הבניה/החפירה ימונה מפקח מטעם המח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים אשר יפקח על ביצוע ההוראות כלשונן. בסמכות נציג המחלקה לאיכות הסביבה להפסיק כל עבודה המהווה חריגה מהתכנית וגורמת לפגיעה בסביבה. תנאי להתחלת ביצוע עבודות בשטח הינו הגשת "נספח ביצוע סביבתי" אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ועותק הימנו יימסר בטרם יאושר כאמור, להנהלת המינהל הקהילתי רמות-אלון. נספח הביצוע הסביבתי יתייחס לאמצעים הנדרשים לצורך מניעת מטרדי רעש, אבק וזיהום אויר בשלבי ההקמה כמפורט בהוראות פרק זה, לרבות לרעש מדרכי גישה, מערכות מכניות, אתר ההתארגנות של הקבלן וכיו"ב, ותוך שמירה על קיום הוראות פרק 18 לתקנון בדבר תנאים למתן היתרי חפירה/בניה בשטח התכנית.

11.1. שיקום נופי ועבודות עפר:

11.1.1. תנאי למתן היתר בנייה תהייה הגשת נספח מפורט שיקרא "שיקום נופי

של תוכנית 4573". הנספח יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ולאגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים. הנספח יוגש עבור כל שלב בהקמת הדרך ויכלול תשריטים והנחיות מפורטות לכל מרכיבי הדרך (כבישים, מתקני דרך, קירות לסוגיהם, מנהרה, גשרים ועוד) ויכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

11.1.2. עבודות עפר, יצוב ושימור מדרונות

11.1.2.1. מגבלות גובה חציבה ורוחב מדרגים: גובה חציבה למדרג אחד

לא יעלה על 7 מטר. רוחב המדרג לא יפחת מ-4 מטר.

11.1.2.2. מגבלות גובה מילוי ורוחב מדרגים: גובה מילוי למדרג אחד לא

יעלה על 10 מטר. רוחב המדרג לא יפחת מ-5 מטר.

11.1.2.3. שיפועי חציבה: שיפוע החציבה לא יעלה על 5 אנכי ל-1 אופקי

בקטעי חציבה שאין בהם קירות תמך. שני מטרים עליונים

בחציבה יהיו בשיפוע 1:1.

11.1.2.4. שיפוע מילוי: שיפוע המילוי לא יעלה על 2 אופקי ל-1 אנכי

בקטעי מילוי שאין בהם קירות תמך או במסלעות. התקנת

המילוי על המדרון הקיים תיעשה על גבי מדרגות שיחפרו

במדרון הקיים.

- 11.1.2.5. מדרגות במדרונות מילוי יהיו ברוחב 2.0 מ' לפחות.
- 11.1.2.6. שימור מדרונות : שימור מדרונות חצובים ייעשה על ידי צמחיה בשיטת הזריעה בהתזה. שימור מדרונות מילוי וסוללות עפר ייעשה על ידי פרישת רשתות, שתילת צמחים וכן זריעה בהתזה.
- 11.1.2.7. אזורי משטחי עבודה זמניים יבוצעו בתחום הקו הכחול של התוכנית וישוקמו שיקום טופוגרפי ונופי עפ"י התכנון המפורט והיעוד המתוכנן לתאי השטח.
- 11.1.2.8. משטחי עבודה ושטח ההתארגנות לחפירת המנהרה ימוקם בסמוך לפורטל המערבי.
- 11.1.2.9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית לפינוי עודפי עפר עבור כל שלב בהקמת הדרך שתכלול בין היתר פירוט של הכמויות, גריסה, דרכי הפינוי ואתרי השפיכה המיועדים.
- 11.1.2.10. הקמת כל מתקן גריסה ו/או מפעל מלט במסגרת עבודות החפירה אוו ההקמה יידרש פנייה מראש לקבלת רשיון עסק ותנאים כחוק.
- 11.1.2.11. עיצוב הפורטלים המערביים והמזרחיים לרבות שיקום צמחי של המנהרות במטרה לצמצם את הפגיעה הנופית הנצפית.
- 11.1.3. קירות תומכים וטרסות
- 11.1.3.1. דרוג אופקי : בקירות תמך שאורכם עולה על 50 מ' יבוצע דרוג אופקי לשבירת מישור הקיר על ידי נסיגה של 0.5 מ' לפחות (אורך קיר במישור אחד לא יעלה על 50 מ').
- 11.1.3.2. גובה קירות תמך במישור אחיד לא יעלה על 10 מ'.
- 11.1.3.3. מרווח אופקי (טרסה) בין קירות תמך שאינם במפלס אחד יהיה 2 מ' לפחות.
- 11.1.3.4. חומרים : קירות התמך יחופו באבן טבעית מקומית ריבועית לא מסותתת עם פטינה בגווני האזור. יותר שילוב של סלע מקומי במישור הקיר. מישקים יהיו בגוונים שאינם נמשכים. הכיחול יהיה סמוי וחזות הקיר בנייה יבשה.
- 11.1.3.5. ראש הקיר ייעשה באבן טבעית מדגם הקיר.
- 11.1.3.6. קירות בכביש 9 ובכביש 4 יהיו מאבן טרסות טבעית מקומית לא מסותתת בבנייה חצי יבשה ללא כיחול.
- 11.1.4. מסלעות
- 11.1.4.1. המסלעות יבוצעו בסלעים שטוחים באופי המסלע הטבעי התכנית.
- 11.1.4.2. המסלעות ייבנו בשיפוע 2 אנכי 1 אופקי. אבן עליונה תשען על אבן תחתונה לפחות במחצית שטחה.
- 11.1.4.3. אורך רצועת מסלעה רצופה לא יעלה על 50 מ'.
- 11.1.4.4. גובה מסלעה רצופה לא יעלה על 3.5 מ' (4-5 שורות אבן).
- 11.1.4.5. גודל אבני המסלעה לא יפחת מ-70/100/100.
- 11.1.4.6. רוחב טרסה אופקית בין מסלעות לא יפחת מ-2 מ' רוחב.

באזור

11.1.4.7. מרווח חזית בין מסלעות בקו גובה זהה לא יפחת מ-20 מ'.

11.1.5. ריצופים

באזורים המיועדים בתכנית לריצוף יותר שימוש בחומרים הבאים:

11.1.5.1. אספלט

11.1.5.2. אבן טבעית (שכבות).

11.1.5.3. אבן ריצוף משתלבת מלבנית או ריבועית בגווי חום בלבד.

11.1.6. סוללות ותעלות ניקוז

11.1.6.1. חומרים קשיחים: יבוצע חיפוי מאבן שכבות.

11.1.6.2. יצוב מדרונות ייעשה על ידי צמחיה.

11.1.7. נטיעות

11.1.7.1. אדמת גן: באזורים המיועדים לשתילה ובבורות הנטיעה לעצים

תפוזר אדמה מקומית משכבת קרקע עליונה ללא פסולת ונקיה

מאבנים שגודלם עולה על 5 ס"מ.

האדמה המובאת תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית.

עובי שכבת האדמה לפזור לא יפחת מ-30 ס"מ.

11.1.7.2. הכשרת קרקע לנטיעה: כל השטחים המיועדים לנטיעה יעברו

ניקוי וחיפוי מפסולת ומצמחיה. האתר ירוסס כנגד עשבי בר

בחומר הדברה שיאושר על ידי מחלקת הגנות באגף ש.פ.ע.

עירית ירושלים ובהתאם להוראות היצרן.

11.1.7.3. אין לעקור עצים ללא רשיון. העקירה תבוצע רק על פי סימון

של המתכנן ולפי הוראותיו.

11.1.7.4. עצים הניתנים להעתקה יועתקו למקומות שיסומנו בתחום

אתר העבודה. ההעתקה תבוצע על פי מפרט טכני ובהתאמה

לסוג העץ.

11.1.7.5. סוגי עצים לנטיעה: יינטעו עצים מותאמים לאזור ההר

מרשימת צמחי ארץ ישראל כולל נשירים וירוקי עד. יפורטו

העצים הבוגרים שיש לנטעם בשטח.

11.1.7.6. שיחים: יינטעו שיחים, בני שיח וצמחי כיסוי עמידים

ומותאמים לאקלים ולתנאים השוררים באזור ירושלים. כל

הצמחים יהיו מרשימת צמחי ארץ ישראל וחסקנים בצריכת

המים.

11.1.7.7. תכנית הנטיעות תאושר במחלקת הגנות, האגף לשיפור פני

העיר בעירית ירושלים.

11.1.7.8. בטרסות ומדרונות תבוצע זריעה בהתאם לתכנית יצוב

המדרונות ובהתאם למפרט טכני מיוחד שיכלול את רשימת

הצמחים וכמותם בתערובת.

11.1.7.9. השקיה: השקיית השטחים הנטועים והמגוננים תעשה על ידי

מערכת השקיה הכוללת טפטפות, ממטירים וראשי מערכת

מוגנים.

המתכנן יכין תכנית הפעלה למערכת ההשקיה אשר תאושר על ידי ועדת שיפוט של נציבות המים - המחלקה ליעול השקיה בגן הניי.

11.1.8. תחזוקת שטחי גינון ונטיעות - מדרונות וטרסות

11.1.8.1. אחריות לנטיעות:

הקבלן יהיה אחראי לקליטת כל הנטיעות לתקופת ההחזקה והטיפול. בתום תקופת האחריות וההחזקה יחליף הקבלן את כל הנטיעות אשר לא נקלטו בצמחים חדשים וידאג לשתילתם הנכונה. טיב הצמחים אשר יוחלפו יהיה בהתאם לנדרש בתכנית.

נטיעות אשר לא יראו סימני צמיחה וגידול ויימצאו במצב של קמילה, ייחשבו כאילו לא נקלטו ויש להחליפם.

לעצים בוגרים יהיה הקבלן אחראי שנה אחת מיום מסירת שטחי הגינון והנטיעות ובתום השנה יחליף את העצים אשר לא נקלטו באחרים.

כל התיקונים הקשורים בהעברת העצים בתום שנת האחריות יחולו על חשבון הקבלן.

עבודות התחזוקה של הגינון יכללו עישוב, עידור השטח, הדברת מחלות ומזיקים, השקיה בהתאם לצורך, זיבול, גיזום הנדרש להבטחת התפתחות הצמחיה.

11.1.8.2. תחזוקת הגן:

בהסכמה הדדית ימשיך הקבלן להחזיק את שטחי הגינון והנטיעות 10 חודשים נוספים.

11.1.9. גידור:

11.1.9.1. כל הגדרות והמעקות יהיו משבכת ברזל מודולרית לפי דרישות חוק התכנון והבניה ותקן ישראל.

11.1.9.2. דגם הגידור יהיה אחיד לכל המתחם.

11.1.9.3. יותר שימוש בגדר רשת רק באזורים שאינם נצפים מן הדרך או שניתן להסוותם על ידי נטיעות.

11.1.9.4. כל הגדרות והמעקות יוצבו על קיר ו/או על מסד בנוי.

11.1.10. מניעת מטרדי אבק:

תנאי למתן היתר חפירה/בניה הוא הגשת נספח שיקרא "נספח למניעת מפגעי אבק" לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

הנספח יוכן עבור כל שלב בהקמת הדרך ויכלול בין היתר את:

11.1.10.1. סקירה של כל מקורות האבק האפשריים, הערכת הכמויות

עבור כל שלב בהקמה ושימושי הקרקע שיקלטו אותו.

11.1.10.2. האמצעים למניעת מפגעי אבק ממקורות אלו בהתאם

להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה או בהתאם להנחיות אחרות

ישימות ומנוסות.

11.1.10.3 פירוט תוואי דרכי העפר למשאיות ולרכב הנדסי והשיטות

והאמצעים המפורטים למניעת אבק מהם (חומרי ואמצעי

ההרטבה, תדירות ההרטבה, הגורם האחראי להרטבה, הגורם

המפקח ואמצעי הפיקוח ועוד).

11.1.10.4 אמצעים למניעת מפגעי אבק מחפירת המנהרה ושטחי

ההתארגנות.

11.1.10.5 ראה גם סעיף 11 לעיל.

11.1.11 מניעת מטרדי רעש בשלבי הקמה

11.1.11.1 כל ציוד מכני הנדסי שיעבוד בשטח התכנית יחוייב לעמוד

בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד

בניה) התשל"ט-1979.

לפני תחילת העבודות על הקבלים להציג דוחות עמידה

בתקנות הנ"ל.

11.1.11.2 ביצוע פיצוצים בתחום התכנית ייעשה בהתאם לדרישות

המפורטות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)

התש"ן-1990.

11.1.11.3 עבודות העפר, הסלילה והבניה יבוצעו בהתאם להוראות

המפורטות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ב -

1992.

11.1.12 ניקוז

11.1.12.1 הניקוז יהיה אל נחל שורק, דרך תעלות כביש ומובלים

תת-קרקעיים.

11.1.12.2 יבדק כושר ההולכה ההידראולית של מערכות הניקוז

הקיימות ע"מ לשפרן לפי הצורך.

11.1.12.3 תערך בדיקה של הולכת סחף ודרדרת בזרימות הניקוז ולבצע

את הפעולות שתמנענה הסכנה לסתימת מערכת התיעול.

11.1.12.4 מוצא מערכת התיעול בפני הקרקע יהיה מוגן בצורה מתאימה

למניעת התחתרויות במקום המוצא.

11.1.12.5 יש להגן ו/או לייצב את המדרונות באזור חציבה ו/או את

סוללות העפר בעזרת טרסות, מסלעות או כוורות משולבות

בייצוב צמחי מתאים לשם מניעת חתירות וירידת סחף אל

הכביש.

11.1.12.6 יש לקבל אישור מהנדס הניקוז לפתרונות ייצוב ועיצוב

מדרונות בתחום התכנית.

11.1.12.7 במידה שמתוכננות טרסות במעלה ובמורד הכביש יש לבצע

ניקוז לאורכן כך שגריפת הקרקע תהיה מינימלית ומצאי הנגר

העילי יהיה במקומות מתוכננים מראש ויהיה משולב עם תכנון

התיעול של הכביש.

11.1.12.8 לאורך תוואי זרימת הנחלים יבנו טרסות לשם הקטנת

הדרדרת.

11.1.12.9 מעבירי מים ייבנו מבטון מזויין, מבנה טרומי או מבנה יצוק באתר. גודל מעבירי המים יהיה כפי שיאושר ע"י מהנדס הניקוז ומתאים לזרימות הצפויות לתדירות 1:50 שנה.

11.1.12.10 בקטעים שבהם עולה תוואי הכבישים על ערוצי נחלים תבוצענה הטיית המתאימות לזרימות בתדירות 1:50 שנה. תכנון ההטיית יהיה כך שלא תהיה חתירה בתחתית ובדפנות תעלות ההטייה.

11.1.12.11 משני צידי תעלות ההטייה תהיה דרך שרות ותחזוקה ברוחב 4.0 מ'.

11.1.12.12 תחזוקת תעלות, מעבירי מים וגשרים לאורך תוואי הכביש תיעשה ע"י עיריית ירושלים. עבודות בתחום אפיק נחל שורק חייבות לקבל אישור רשות הניקוז אשר בתחומה עובר הנחל.

11.1.13 חישוף קרקע ופינוי צמחיה

11.1.13.1 יש לשמר את שכבת הקרקע העליונה לצורך שיקום נופי.
11.1.13.2 יש לשמר את הצמחיה המפוינת לצורך העתקה למקומות אחרים או (בעדיפות) לשימוש חוזר בשטח התכנית.

11.2 מתקני דרך ומבני דרך:

- 11.2.1 תנאי לפתיחת הכביש לתנועה (כולל שלבי ביניים) הינו: ביצוע כל המיגונים האקוסטיים כפי שיקבעו בסעיף ג' בהתאמה לשלב הביצוע ותכניות As Made שתוגשנה למחלקה לאיכות הסביבה להוכחת ביצוע.
- 11.2.2 תנאי למתן היתר בניה תהיה הצגת כל קירות למיסוך הרעש ושאר המיגונים כפי שיקבעו בנספח האקוסטי (סעיף ג') במסמכי הבקשה להיתר.
- 11.2.3 תנאי לפתיחת הדרך הוא השלמת הקמת תחנת הניטור (ראה סעיף 17).
- 11.2.4 תנאי למתן היתר לפתיחת הכביש הינו השלמת היצוב והעיצוב הנופי של פתחי המנהרות כולל חיפוי אבן בהתאם לתוכנית המפורטת ולתוכנית השיקום הצמחי של הטרסות.
- 11.2.5 תנאי למתן היתר בניה לגשר הינו אישור התוכנית המפורטת ע"י היחידה הסביבתית של עיריית ירושלים. תנאי להפעלת הגשר הינו השלמת הפיתוח ושיקום אזור הגשר ונציבי הקצה.
- 11.2.6 תנאי להפעלת המנהרות הינו השלמה של כל המתקנים הסביבתיים והבטיחותיים הנדרשים ע"י רשויות מוסמכות.
- 11.2.7 מעברים חקלאיים:
יבוצעו מעברים לרכב חקלאי בשטח התכנית. מיקום ומפרט המעברים כאמור ייקבע בתיאום עם משרד מהנדס העיר.
- 11.2.8 מעברים להולכי רגל:
יבוצעו מעברים להולכי רגל בשטח התכנית. מיקום ומפרט המעברים ייקבע בתיאום עם משרד מהנדס העיר.

11.2.9. מעברים לבעלי חיים :

יבוצעו מעברים לבעלי חיים בשטח התכנית. יש למקם מעברים לבעלי חיים לאורך תוואי הכבישים. מיקום וגודל המעברים ייעשה עפ"י הנחיות ובתיאום עם רשות שמורות הטבע.

11.2.10. גשרים, רמפות וצמתים :

11.2.10.1. גשרים, רמפות וצמתים יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות תכנית מס' 4573 זו ובהתאם לקריטריונים הנדסיים שנקבעו בהנחיות לתכנון דרכים של משרד התחבורה ומשרד הבינוי והשיכון.

11.2.10.2. גובהו ורוחבו של כל גשר יהיו כמפורט בנספחים מס' 4 ומס' 5.

11.2.10.3. הגשרים ייבנו מבטון מזויין היצוק באתר ו/או אלמנטים טרומיים העשויים בטון מזויין בשילוב אלמנטי בטון בחיפוי אבן טבעית, הכל - תוך הקפדה על האיכויות היוזואליות של פני משטחי היציקה. גוון הבטון וגווני האבן לחיפוי ייקבעו לעת היתר בניה ע"י הועדה המקומית.

11.2.10.4. בגשרים ישולבו קירות תומכים הבנויים אבן וכן יבוצעו פרטי מעקה, עמודי תאורה, אדניות וכו', העשויים פלדה מגולוונת, בטון או אבן. עיצוב מעקה הגשר יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ונדרש טיפול אקוסטי במסגרת הגשר, אלמנט המיגון האקוסטי יתוכנן וייבנה במשולב עם מבנה הגשר עצמו.

11.3. מניעת מפגעי רעש ומיגון אקוסטי :

11.3.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח שיקרא: "נספח ביצוע

אקוסטי" ". הנספח יוכן עבור כל שלב בהקמת הדרך ויוגש לבדיקה ואישור במחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ויכלול את הפרטים הבאים :

11.3.1.1. תכנון מפורט בקני"מ 1:500 (תנוחה וחתכים לכל קולט רעש) של

קירות מיסוך הרעש. בתכנית יפורטו הפרטים הבאים :

(א) מיקום הקירות על גבי תנוחת הדרך ממדידה עדכנית.

(ב) גובה המיגון האקוסטי וגובה יחסי מפני הדרך.

(ג) פריסת הקירות בחתך האורך.

(ד) מיקום מקבלי הרעש בקרבת המחסומים ממדידה עדכנית.

(ה) חומרי הבניה של המיגון כולל התייחסות לאורך חייו,

הטיפול בו, אספקה בעתיד.

(ו) הרעש החזוי מפתחי המנהרה כולל מהמתקנים ההנדסיים

שבה.

11.3.1.2. יפורטו מפלסי הרעש החזויים עם וללא המיגון האקוסטי בכל

מקבלי הרעש.

11.3.1.3. הנספח יוכן עבור כל שלב בפיתוח והקמת הדרך.

11.3.1.4. במידה וימצא כי הפתרון האקוסטי היעיל ביותר בכל מקבל רעש יהיה באמצעות טיפול בחזיתות מבנים יוכן נספח אקוסטי על ידי מומחה בתחום האקוסטיקה שיקרא: "נספח אקוסטי לתכנית 4573 - טיפול בחזיתות מבנים", שיוגש לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנספח יכלול:

- (א) פרוט הטיפול הנדרש בכל פתח רלוונטי בכל מבנה על מנת לעמוד בקריטריונים.
- (ב) שיעור הבידוד הנדרש.
- (ג) מערכות האוורור הנדרשות.
- (ד) תשריט הכולל את מיקום כל הפתחים הדורשים בידוד ושיעור ההפחתה הנדרש.
- (ה) הסבר מפורט לסיבות לבחירת הטיפול הדירתי לעומת הקירות.
- (ו) פירוט לויז' ואופן הביצוע.

11.3.1.5. הכבישים הסמוכים למבני מגורים יסללו באספלט שקט התורם להורדת מפלס הרעש.

11.3.1.6. לאחר פתיחת הכביש ולא יאוחר מ-6 חודשים לאחר פתיחתו יבוצעו על חשבון היזם מדידות רעש במבנים שיקבעו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה. לאור מדידות אלו תוכן תכנית טיפול שבמסגרתה יבוצעו במידת הצורך שיפורים המיוגונים או יקבע הצורך המיגון דירתי. התכנית תובא לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ותבוצע תוך שנה מיום פתיחת הכביש.

11.3.1.7. תקני רעש, אמצעי מיגון ונספח ביצוע אקוסטי

- באזורי המגורים שלאורך הדרכים המוצעות בתכנית לרבות המחלפים, מפלס הרעש שוה הערך לא יעלה על הקריטריונים המקובלים על המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים למגורים ולמוסדות ציבור (להלן – קריטריון התכנון).
- על אף האמור לעיל, תנאי למתן היתר בניה להקמת הדרכים והמחלפים המוצעים בתכנית, עבור כל אחד משלבי ביצועם יהיה הכנת "נספח ביצוע אקוסטי" ו"נספח ביצוע נופיי" (להלן – ביחד ייקראו נספחים אלו: "נספח הביצוע האקוסטי").
- "נספח הביצוע האקוסטי" יבחן את השפעות הרעש הצפויות ממערך הדרכים על שימושי הקרקע הסמוכים בהתאם לקריטריון התכנון. תחזיות הרעש אשר יבוצעו במסגרת "נספח הביצוע האקוסטי" האמור יתייחסו לכל חלקי שכונת רמות-אלון (רמות 02, רמות 01 ורח' טרומן ומורנגטאו), וכל מערך הכבישים, לרבות כביש 4, כביש 9, כביש גולדה וכבישים נוספים אשר ייקבעו בתיאום עם היועץ

האקוסטי. הקריטריונים יקחו בחשבון את רמת הרעש הקיימת הנגרמת ע"י הכבישים הקיימים.

- "נספח הביצוע האקוסטי" יתייחס לנתונים העדכניים ביותר של שימושי הקרקע לרבות אלו הכלולים בתכניות מאושרות ושל תחזיות התנועה הצפויות המירביות המעודכנות.
- "נספח הביצוע האקוסטי" יוכן עבור מערך המיגון העקרוני המנחה כמוצג בנספח 8, ועותק הימנו יועבר לפני אישורו לידי הנהלת המינהל הקהילתי רמות-אלון.
- תנאי למתן היתר בניה להקמת הדרכים נשוא התכנית יהיה אישורו של נספח הביצוע האקוסטי ונספח הביצוע הנופי ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד לאיכות הסביבה.

11.3.1.8. אמצעי המיגון:

עקרונות המיגון אשר ייקבעו "בנספח הביצוע האקוסטי" יהיו בהתאם לקריטריון התכנון, ובכל מקרה יכללו את כל אמצעי המיגון שלהלן יחד:

- 11.3.1.8.1. הקמת קירות מיסוך ומתרסי רעש לאורך כביש 9, וככל הניתן בכביש גולדה, והכל על פי המערך העקרוני המנחה המופיע בתשריט המצורף בנספח 8.
- 11.3.1.8.2. ציפוי הכבישים שלהלן הגובלים ואו סמוכים לשכונת רמות-אלון באספלט שקט, במקומות בהם ישנה השפעה חיובית בישומו.
 - כביש מס' 9
 - כביש מס' 4
 - כביש גולדה בגבולות שהכביש עובר שינוי ועד לצומת גולדה-יגאל אלון-טרומן.
- 11.3.1.8.3. שימוש בפיצול מפלסי הדרכים (SPLIT LEVEL) ככל הניתן.
- 11.3.1.8.4. שימור וטיפול הטופוגרפיה הטבעית ושימוש בה.

- עורך נספח הביצוע האקוסטי יהיה רשאי להציע אמצעי מיגון נוספים על האמצעים המנויים לעיל ואולם לא לגרוע מהם.
- נספח הביצוע האקוסטי יכלול תשריטי תנוחה בקנ"מ של 1:500 וחתכי רוחב מייצגים בקנ"מ של 1:200 לפחות, כולל סימון כל המיגונים המתוכננים. התכניות תוצגנה על גבי תשריט מיפוי פוטוגרמטרי עדכני.

- נספח הביצוע האקוסטי יכלול תכנון מפורט של מתרסי הרעש בקני"מ שלא יפחת מ-200: 1 לפחות ובו האלמנטים הבאים: מיקום המיתרסים וקירות המיסוך ע"ג תנוחת הדרך ובשטח, גובהם וגובהם היחסי מפני הדרך, עיצובם האדריכלי, לויז לבצוע, מיקום מקבלי הרעש בסמוך לאמצעים אלו ופירוט מפלסי הרעש החזויים עם וללא המיגונים האקוסטיים בכל מקבלי הרעש שבשכונת רמות 02 ו-01 ("מורגנטאוו").
- נספח הביצוע האקוסטי יפרט בנוסף את כל הפרטים, התשריטים והחישובים המציגים נאותה את אמצעי המיגון הנדרשים בשטח (מתרסי רעש, קירות מיסוך, סוללות עפר, אספלט שקט, SPLIT LEVEL וכו'), הוראות לתכנון הנדסי מפורט לבצוע המיגון הנדרש בצירוף דברי הסבר ואמצעים גרפיים לרבות מיקום, גובה, רוחב, אורך, עובי, חומרים, צבעים, טקסטורה וכדומה, פירוט כושר העמידות של האמצעים לאורך זמן, ותכנון נופי מפורט ע"י אדריכל נוף אשר ישלב את כל אמצעי המיגון האקוסטיים בסביבה ובטופוגרפיה הטבעית של האיזור.
- בתכנון המפורט תישמר האופציה לשיפור מערך מיתרסי הרעש לרבות הקמת מיתרסי רעש לאורך כביש 4 ובסמוך למחלף הכבישים 4 ו-9, אם תוצאות מדידות הרעש תצבענה על הצורך בפתרון בעיות רעש מכבישים אלה, או בשיפור מיתרסי הרעש על פי קריטריון התכנון.
- ביצוע המיגונים האקוסטיים על סוגיהם השונים יהא בד בבד עם ביצוע העבודות הכרוכות בביצוע הדרכים וסלילתן ובהקמת הגשרים והרמפות ובהתאם לקצב התקדמות עבודות הסלילה. תנאי לפתיחת השימוש בדרכים לתנועה כולן או של חלק מהן יהיה ביצוע גמור ומושלם של כל אמצעי המיגון האקוסטיים ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה של העיריה.
- מתרסי הרעש על קו הדיקור ולאורך כביש גולדה יעוצבו כטרסות טבעיות ומאבן טבעית אשר ישמרו את אופי הטרסות הקיימות בסביבתן הקרובה.
- לאחר פתיחת הדרכים לתנועה ולא יאוחר מ-6 חודשים לאחר הפתיחה תבוצענה על ידי היזם

מדידות רעש במבנים אשר נקבעו בנספח הביצוע האקוסטי כמבנים בהם קיים חשש לחריגה "מקריטריון התכנון" אשר נקבע בתכנית זו, ואשר יכללו את הבתים הגובלים בדרכים המוצעות בתכנית בשכונת רמות 02 ו-01 ("מורגנטאו").

- בנוסף תבוצענה ע"י היזם בדיקות מפורטות של תרומת החזרות גלי הקול אשר עלולים לנבוע מתנאי השטח, מערך הדרכים, המחסומים והמיגונים האקוסטיים. במידה וימצא כי ההחזרות עלולות להגביר את מפלסי הרעש כי אז יש לתכנן את המחסומים והמיגונים האקוסטיים כמתרסי רעש בולעים.

- לאחר תוצאות המדידות אשר עותק מהם יועבר לידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ולידי המינהל הקהילתי רמות אלון, תוכן תכנית טיפול אשר תקבע את הצורך בשיפור המיגונים האקוסטיים אשר נקבעו בנספח הביצועי האקוסטי על מנת להשיג את "קריטריון התכנון" כקבוע בתכנית זו ולמנוע רעשי החזרות, ורק באם לא תהיה כל אפשרות לעשות כן – יבוצע מיגון דירתי נקודתי (להלן – "תכנית הטיפול").

- תכנית הטיפול תועבר לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ולידי המינהל הקהילתי רמות-אלון והיא תבוצע בתוך שנה לכל המאוחר מיום פתיחת הדרכים ו/או כל חלק מהם לתנועה.

- אי ביצוע נספח הביצוע האקוסטי ו/או תכנית הטיפול או כל חלק מהם, יחשב כחריגה מהוראות תכנית זו לכל דבר ועניין ולהפרת חובה החקוקה על פי כל דין.

11.4. שיקום נופי:

11.4.1. שלביות בשיקום הנופי

- יבוצע מילוי בשכבות אופקיות תוך יצירת טרסה סופית מתאימה לשיקום צמחי.
- כשכבה עליונה לכיסוי הטרסות יש להשתמש בקרקע שהוסרה בעבודות החישוף או באדמת גן מובאת.
- עבודות השיקום הצמחי יבוצעו מיידית עם השלמת עבודות העפר ע"מ לזרז את התפתחות הצמחיה באתר.
- עם גמר העבודות יש לדאוג להשבת השטח הבלתי סלול או כבוש למצבו הטבעי, עפ"י תכנית השיקום הנופי.

11.4.2. הוראות מיוחדות לעבודות פיתוח בשולי הר חוצבים ושכונת רמות 02

- תשומרנה מירב רצועות החורש הקיימות בין כביש מס' 4 להר חוצבים ובין כביש 9 ושכונת רמות 02.
- יבוצע קיר נקיון מחופה אבן טבעית ריבועית או מלבנית (חאמי) בגבול עם כביש 4 ו-9.
- בין הרמפה המקשרת את כביש 4 לשד' גולדה מאיר יבוצע קיר תמך מאבן פראית.
- תנאי למתן היתר בניה הוא ציון עדכני על גבי מפה של כל העצים הקיימים בשטח תוך אבחנה בין עצים לשימור ועצים לעקירה/להעתקה, בהתאם להנחיות המ' לגנות בעירית ירושלים ובאישורה. כחלק בלתי נפרד מביצוע העבודות בשטח ישומרו העצים כאמור ו/או יועתקו יעקרו בהתאם להנחיות מ' הגנות ובהתאם למפה כאמור.

11.4.3. כביש מס' 9

- תכנית השיקום הנופי תכלול את המדרון עליו ייבנה מחלף כביש מס' 1 ארצי וכביש 9 ותכיל מפרטים לבניית טרסות, קירות תמך, מסלעות וחיפוי באדמת גן ונטיעות.
- בשלב תכנון מפורט, יוגדר על גבי תכנית, תחום מותר לתנועת ציוד הנדסי.

11.4.4. פתיחת הכביש לתנועה

תהיה רק לאחר סיום כל העבודות כולל העבודות למיגון אקוסטי.

11.4.5. טיפול נופי בכביש 9

- גובה קירות התמך במחלף 1-9 לא יעלה על 10.0 מ'.
- מרווח אפקי (טרסה) בין קירות תמך כאמור שאינם במפלס אחד יהיה 2.0 מ'.
- קירות התמך יבוצעו באלמנטים טרומיים מבטון עם גמר בחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- קירות נמוכים יצופו באבן טבעית.

12. הנחיות לתפעול הדרך:

לא תותר עצירת כלי רכב בדרכים 4 ו-9. תותר עצירת רכב ציבורי בדרכים שבשטח התכנית רק במקומות מסומנים באזורי תחנות.

13. שלבי ביצוע הדרכים:

- שלבי הביצוע של מערכות הדרכים שבתחום התכנית יהיו כמפורט בנספח מס' 6.
- כחלק בלתי נפרד מכל היתר/ חפירה שינתן בשטח התכנית יצורפו הנושאים הבאים:
- פירוט הסדרי תנועה לתקופת ביניים.
- פירוט חניוני ציוד מכני ודרכי גישה אל אתרי הבניה.

- פירוט המיגון האקוסטי הנדרש לרבות פירוט מפלסי רעש חזויים עם וללא המיגון האקוסטי במקבלי הרעש הרגישים.

- פירוט הטיפול הנופי במהלך עבודות ההקמה ולאחר סיומן.

- הערכה של מטרדי אבק והאמצעים הנדרשים לצימצומם.

14. הודעה על התחלת עבודות בשטח:

עם תחילת העבודה בשטחים שבתחום התכנית יודיע על כך

מבצע התכנית לרשות שמורות הטבע, לרשות העתיקות ולמחלקה

לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

15. הנחיות לבינוי בסמוך למערכות החשמל:

- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו בסמוך לקוי חשמל עיליים אלא

אם כן יונקיימו המרחקים המינימליים המפורטים להלן: מציר קו מתח נמוך

- 2 מ' ולפחות 2 מ' מהתיל הקיצוני. מציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) - 6.5 מ'

ולפחות 5 מ' מהתיל החיצוני ומציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) - 20 מ'.

- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים

ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

- אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת

החשמל.

- אין להתקין מתקני דלק או מחסני דלק ולאחסן או להשתמש בחומרי נפץ

ובחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל אלא לאחר

אישור מחברת החשמל ומהרשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

- כחלק בלתי נפרד מהיתר הפירה/בניה בשטח יסומנו כל מתקני החשמל,

העמודים וקוי החשמל הקיימים והמתוכננים.

16. תנאים לפתיחת הכביש/הכבישים לתנועת כלי רכב:

- תנאי לפתיחת הכביש לתנועת כלי רכב הוא השלמת ביצוע כל המיגוונים

האקוסטיים שנדרשו לאותו קטע כביש שנפתח לתנועה והצגת תכנית מדידה

של סיום העבודות (As made), לרבות גבהים סופיים של מסלולי הכבישים

והמחסומים, לאישור המח' לאיכות הסביבה.

- תנאי לפתיחת הכביש לתנועה הוא קבלת התחייבות משפטית להנחת דעת

היועץ המשפטי לעירייה, לפיה תוך שלושה חודשים מפתחת הכביש יבוצעו

מדידות רעש ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בשימושי הקרקע

הרגישים כפי שהוגדרו בתסקיר ונספח האקוסטי. תוצאות המדידות יבואו

לאישור המח' לאיכות הסביבה.

- תנאי לפתיחת הכביש השלמת ביצוע כל עבודות השיקום והטיפול הנופי,

אדמת גן, עצים בוגרים, מסלעות, שתילות וכו' להנחת דעת המח' לשיפור פני

העיר.

17. איכות אויר :

- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לסלילת הדרכים שבתכנית תוקם תחנת נייטור לזיהום אויר ורעש באזור. מטרת התחנה תהא נייטור רציף של מזהמי אויר ורעש מהכביש. הקמת התחנה על כל צידה המלא תמומן על ידי יזם התכנית.
- מיקומה המדויק, הפרמטרים שימדדו, מכשירי ואופן המדידה בתחנה ייקבעו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. התחנה תצורף למערך הניטור הארצי של המשרד לאיכות הסביבה (מני"א).
- תחנת הניטור תבנה בבניה קשיחה ובגודל מינימלי של 3 X 3 מ' ותכלול את כל הציוד ההנדסי להפעלתה: חשמל תלת פאזי, שני קווי טלפון לפחות, מערכות גילוי וכיבוי אש, מערכת אזעקה למוקד, מזגן, מכשירי המדידה ושאר הציוד הנדרש.
- תנאי לפתיחת הכביש תהיה הקמת תחנה לניטור. המזהמים שינוטרו: פחמן חד כמצני, תחמוצות חנקן, חלקיקים וכן ימדדו נתונים מטאורולוגיים בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

18. תנאים למתן היתרי חפירה/בניה בשטח התכנית :

- 18.1. תנאי למתן כל היתר חפירה/בניה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים, הגשרים, המנהרות והמעברים המבוקשים ושל הפיתוח לכל לאורכם, בהתאם לכל ההוראות והמגבלות המפורטות בסעיף 10 לעיל, לאישור המח' לשיפור פני העיר והמח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים:
- 18.1.1. פירוט עבודות העפר, יצוב ושימור המדרונות תוך ציון, ע"ג מפה, את גבולות שטחי העבודה, סימונם, דרכים זמניות לעבודה, שטחי התארגנות, ציון אזורים רגישים בהם בשום אופן לא ניתן יהיה להקים שטחי התארגנות, ציון אתר סילוק עודפי חציבה ופירוט הנחיות מפורטות להסדרי שפיכה.
- 18.1.2. פירוט האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע הפיתוח והבניה.
- 18.1.3. פירוט האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לבנינים סמוכים לתכנית בעת השימוש במערכות הכבישים שבתכנית לרבות הצגת סוגי המיגונים (סוללות עפר, קירות אקוסטיים, אספלט שקט וכו'), פירוט לתכנון הנדסי מפורט לביצועם הכולל דברי הסבר ואמצעים גרפיים של מיקום, גובה, רוחב, עובי, חומרים, צבעים, טקסטורה וכו', וכן פירוט הוראות לתחזוקתם כולל כושר עמידות המיגון לאורך זמן ושיקומו במידת הצורך בשל בליה, תאונות או ונדליזם.
- את תכנון המיגון האקוסטי ילווה תכנון נופי ע"י אדריכל נוף.
- 18.1.4. פירוט הניקוז המוצע בשטח לרבות פירוט צורתם, גובהם והחומרים מהם יבנו מעבירי המים וכן פירוט אופן הסדרת הנחלים במקומות שהכבישים חוצים אותם (אורך ההסדרה, באילו חומרים תבוצע ההסדרה ואופן אחזקתם של מובילי המים הסגורים).
- 18.1.5. פירוט מתקני הדרך הנדרשים תוך פירוט עיצובם, צורתם והשתלבות בנוף של הגשרים, הרמפות והצמתים; והצגת רצף של מעברים להולכי רגל

- ורוכבי אופניים בין תאי השטח השונים הנקטעים ע"י הכבישים השונים.
- 18.1.6. פירוט השיקום הנופי המוצע בשטח ע"ג מפות ובהן ציון מיקום, אורך, שטח, גודל וכמות הפתרון המוצע.
- 18.1.7. פירוט שלבי הביצוע וכדומה.
- התכנון המפורט כאמור יאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה והמח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 18.1.7.1. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת נספח המכיל הנחיות מפורטות לשיקום נופי שיהווה נספח לחוזה הקבל/ים.
- נספח זה יאושר ע"י המח' לשיפור פני העיר.
- 18.1.7.2. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת התחייבות משפטית, להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה, מלווה בערבות בנקאית, ממגישי הבקשה להיתר, לפיה יובטח ניקוי השטח לאחר סיום העבודות.
- 18.1.7.3. תנאי למתן כל היתר חפירה/בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר סילוק שפכי עפר לאתר שפיכת עפר מורשה.
- 18.1.7.4. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים המבוקשת, לאישור אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים
- 18.1.7.5. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח הוא תיאום עם אגף המים בעיריית ירושלים בדבר העתקת קוי מים קיימים בשטח לתוואים חלופיים ובדבר שמירה על קוי מים קיימים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ובפיקוח אגף המים.
- תכנון מערכת המים בשטח התכנית יהיה בתאום עם אגף המים ובאישורו.
- 18.1.7.6. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח הוא תיאום עם אגף הביוב בעיריית ירושלים בדבר העתקת קוי ביוב וניקוז קיימים לתוואים חלופיים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בפיקוח אגף הביוב. תכנון מערכת הביוב בשטח התכנית יהא בתיאום עם אגף הביוב ובאישורו.
- 18.1.7.7. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח הוא תיאום עם חברת החשמל, בין היתר בדבר העתקת קוי חשמל קיימים לתוואים חלופיים.
- 18.1.7.8. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח הוא תיאום עם חברת בזק.
- 18.1.7.9. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

הנחיות לשלבי ביניים

(19)

לפני הבקשה וכתנאי למתן היתר חפירה/בנייה עבור כל שלב בהקמת הכביש יוכן נספח ביצוע שיוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע ויכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

- 19.1. פירוט הסדרי תנועה לתקופת ביניים.
- 19.2. פירוט חניוני ציוד מכני ודרכי גישה אל אתרי הבניה (ראה סעיף 11.1.2.7 ו-11.1.10).
- 19.3. מיגון אקוסטי נדרש, כולל פירוט מפלסי רעש חזויים עם וללא המיגון האקוסטי, במקבלי הרעש הרגשיים (ראה סעיף 11.3.1).

- 19.4. פרק נופי שיפרט את ההשפעות הנופיות ואת דרך הטיפול הנופי במהלך עבודות ההקמה ולאחר סיומן (ראה סעיף 11.1.1).
- 19.5. הערכה של מטרדי אבק ורעש בזמן ההקמה והאמצעים הנדרשים לצמצום (ראה סעיף 11.1.10 ו-11.1.11).
- 19.6. הערכות של עודפי העפר ומקום שפיכתם (ראה סעיף 11.1.2.9).
- 19.7. במידה ויבוצעו פיצוצים במהלך החציבות בתכנית יבוצע חישוב של מפלס הרעידות בשימושי הקרקע הקרובים למקום הפיצוץ. לא יותר פיצוץ במצב בו מפלסי הרעידות החזויים אינם עומדים בדרישות תקן DIN 4105.

שטח למתקן איסוף אשפה

(20)

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו מקוטע סגול כהה הוא שטח להקמת מתקן לאיסוף אשפה וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- 20.1. בשטח זה תותר הקמת תחנת מעבר פתוחה לאיסוף ו/או מיון אשפה הכוללת את הפונקציות הבאות:
- מפלס עליון המשמש לכניסת כלי רכב ושפיכת פסולת.
 - מפלס תחתון המשמש לאחסון ודחיסת אשפה ולריכוז ציוד טכני.
 - שטחי אחסנה מכולות ושטחים לרזרבה עתידית.
 - מבנה משרדים ובקרת שער בשטח בנוי של 20 מ"ר.
 - ביתן למפעיל מתקן/מתקני הדחס בשטח בנוי של 6 מ"ר.
- 20.2. הבינוי והפיתוח בשטח זה יהיו כמפורט בנספח מס' 7 ובהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים להלן.
- 20.3. הגישה אל התחנה תהא בשלב ראשון מדרך יער מקשרת לדרך מס' 9 - מסלול צפוני ובעתיד - מדרך שירות מקשרת לדרך מס' 22.
- 20.4. מבנים בשטח למתן ואיסוף אשפה יבנו בתחום קוי הבניה כמסומן בתשריט.
- 20.5. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
- 20.5.1. הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה, לרבות דרך היער והדרכים הפנימיות בתחום התחנה, לאישור אגף הדרכים. ביצוע הדרכים יהיה בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 20.5.2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור אגף הגנות בעירית ירושלים. ביצוע הפיתוח, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 20.5.3. תיאום עם המח' לאיכות הסביבה וקבלת אישורה לתכנון המפורט המוצע.
- 20.5.4. תיאום עם אגף התברואה וקבלת אישורו לתכנון המפורט המוצע.
- 20.5.5. הגשת מסמכים למח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים המעידים על כך שציוד הבניה שיוכנס לאתר נבדק ע"י אקוסטאי מוסמך ונמצא עומד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד הבניה) 1979.
- 20.6. היתר הבניה יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- 20.6.1. קיר אבן טבעית חאמי ריבועית, אשר יקיף את התחנה מכל עבריה (למעט פתחי כניסה ויציאה) בגובה 1.8 מ' לפחות מפני קרקע סופיים.
- 20.6.2. רצועת ירק להסתרת תחנת המעבר על ידי צמחית עצים בוגרים, מטפסים ושיחי נוי.

- 20.6.3. תכנון הניקוז למי שטיפת התחנה, לרבות מסננים גסים לתפיסת פסולת.
- 20.6.4. תכנון לבור שיקוע בנפח של כ-8 מ"ק לפחות, לצורך שיקוע מי שטיפת התחנה.
- 20.6.5. תכנון ריצוף שטח התחנה כולו לרבות החניות ומשטחי הפריקה והטעינה וכן דרכי הגישה אל ומהתחנה באספלט/בטון למניעת חלחול ולצורך תחזוקה ונקיון שוטפים.
- 20.6.6. תכנון מערכת מים לצורך שטיפת התחנה.
- 20.6.7. תכנון מפורט של מבני העזר בתחום התחנה. המבנים יחופו באבן מסותתת.
- 20.6.8. תכנית להרטבת הדרכים ומשטחי חפירה בעת ביצוע עבודות תשתית והקמת תחנת המעבר - למניעת אבק.
- 20.6.9. סימון עצים לשימור.
- 20.7. תנאים לקבלת רשיון להפעלת התחנה:
- 20.7.1. השלמת בניית בור השיקוע ומסננים גסים ללכידת פסולת מוצקה.
- 20.7.2. חיבור בור השיקוע שבתחנה למערכת הביוב המרכזית.
- 20.7.3. חיבור מערכת הניקוז של התחנה לרשת הניקוז המרכזית. השלמת הקמת מערכת ניקוז היקפית שתמנע חדירת נגר עילי מהסביבה אל שטח המתקן.
- 20.7.4. השלמת בניית מערכת מים לשטיפת התחנה וחיבורה לרשת המים המרכזית.
- 20.7.5. חיבור התחנה לרשת החשמל.
- 20.7.6. השלמת בניית משטחי התחנה והגדרות בתחומה והשלמת ריצוף/אספלט/בטון בכל תחומי התחנה ובדרכי הגישה אליה.
- 20.7.7. השלמת עבודות פיתוח השטח לרבות נטיעות לאורך הגדר המקיפה את שטח התחנה בהתאם להיתר הבניה.
- 20.7.8. הצבת מיכל פלסטי אחד בנפח של 10 ליטר של חומר אפולאון למניעת ריחות.
- 20.7.9. הצבת מרסס ידני בעל קיבולת של 5 ליטר ובו חומר "אפולאון-N-30" או חומר דומה, אשר יאוחסן במקום יבש, מוגן ומוצל.
- 20.7.10. בשער הכניסה לתחנה יוצב שלט ובו יפורט שם המפעיל, מענו, מספר טלפון שבאמצעותו ניתן להשיגו במשך כל שעות היממה ושעות העבודה במתקן.
- 20.7.11. בתחנת המעבר יותקן ויופעל מתקן לטיפול בתשטיפים שיהיה מצויד במערכת סינון למוצקים מרחפים בקוטר העולה על 1 ס"מ. במתקן לטיפול בתשטיפים תותקן מערכת למדידת ההגבה (PH) ותיקונה. במידה והפסולת המטופלת הינה פסולת ממפעלי מזון יותקן במתקן לטיפול בתשטיפים מתקן לשיקוע מוצקים והפרדת צופת. כלל שטח התחנה יאטם ויבנה בשיפועים מתאימים כך שכל התשטיפים הנוצרים בתחנה יתועלו למתקן הטיפול בתשטיפים. מתקן הטיפול בתשטיפים יחובר למערכת הבור המקומית/אזורית

ויופעלו לפי דרישותיו.

20.7.12. כביש הגישה, תחנת המעבר ומתקניו לא יגרמו לרעש בלתי סביר כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990 בעת ההקמה ובזמן ההפעלה.

המתקנים המצויים באתר יחוייבו לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), תשל"ט-1979 בעת ההקמה ובזמן ההפעלה. בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

20.7.13. תוקם מערכת ניטור למעקב אחר תקינות הפעלת מתקן טיפול בתשטיפים.

20.7.14. תוקם מערכת לגילוי וזיהוי פסולת חומרים מסוכנים ופסולת רדואקטיבית.

20.7.15. עודפי עפר מעבודות ההקמה באם יוצרו יש לפנות לאתר סילוק מאושר

20.7.16. תבוצענה נטיעות לצורך הסרת התחנה מסביבתה ולשיפור חזותה.

20.7.17. יתקבל אישור מהמח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר ביצוע כל

ההוראות וההנחיות שפורטו בסעיף קטן (ה) לעיל ובסעיף קטן (ו) זה.

20.8. הוראות לתפעול ואחזקה שוטפים:

20.8.1. איכות אויר

לא תותר שהיית מכולה פתוחה עם פסולת בשטח התחנה, פרט למשך המילוי. לא תותר שהייה של פסולת בתחום התחנה העולה על 12 שעות, או על 24 שעות במקרה של תקלה.

20.8.2. איכות מים

• מי השטיפה העודפים ממערכת מיחזור המים ינוקזו, דרך בורות עם מסנני רשת, למערכת הביוב העירונית, כאשר המוצקים יופרדו וישלכו לדחסן. יש להבטיח שהניקוז והחיבור לביוב יתאים למי שטיפה במשך שבוע לפחות (למקרה של תקלה). טיפול כזה ימנע זיהום הסביבה ע"י מי השטיפה. יש להקפיד כי כל הבוצה שתופרד במהלך מיחזור המים בתחנה, תסולק למכולת האשפה.

• תעשה הפרדה מלאה בין מי נגר עילי שבאו במגע עם פסולת ומי שטיפת מי אצירה וכלי רכב (תשטיפים) שיאספו, יטופלו ויועברו למערכת הביוב המקומית/האזורית לבין מי נגר עילי נקיים שיוזרמו למערכת הניקוז המקומית אזורית.

20.8.3. הובלת פסולת

הובלת פסולת אל ומהתחנה תבוצע במכולות סגורות ו/או מכוסות, כך שהפסולת לא תהיה חשופה לאויר בעת ההובלה או ההמתנה בתחנה. לא תותר הובלת פסולת רעילה אל התחנה. פסולת רעילה תפונה לאתר ברמת חובב בהתאם לנוהלים המקובלים.

20.8.4. נקיון התחנה

יובטח ע"י איסוף קפדני ורצוף של פסולת הנופלת למשטח מכלי הרב

השופכים פסולת, בעזרת מטאטא וכף. בנוסף ישטף המשטח באופן שגרתי. שמירת נקיון תמנע ריחות ולא תאפשר קיומם של גברנים.

20.8.5. מיחזור

לא יותר מיחזור פסולת אורגנית (קומפוסט) בשטח התחנה.

20.8.6. כיבוי אש

בתחנה יהיה ציוד כיבוי אש מתאים ויש לוודא את יכולת הפעלתו ע"י מפעיל בתחנה.

20.8.7. שטיפת רכב פינוי

רכב פינוי, מכולות או טריילר, יישטפו בכל פינוי. תמיסות חיטוי שתוכנסנה למי השטיפה תסייענה במניעת ריחות ובהדברת מזיקים.

20.8.8. סיום יום העבודה

בסיום יום העבודה התחנה תשאר נקיה כשכל המכולות מרוקנות ושטופות. לא תשאר שום פסולת בתחנה בסיום העבודה.

20.8.9. תפעול מערכת הניטור

תבוצע בדיקת התשטיפים לפחות פעם בשבוע במתקן מיון שיכלול מערכת לחץ אויר תת אטמוספרי. יוקם מערך ניטור לבדיקת המערכת. בדיקת מערכת לחץ אויר תת אטמוספרי תבוצע לפחות פעם בשבוע. תבוצע בדיקה בראיה לתקינות מערכת הניקוז ההיקפית פעם בחודש בחודשים ספטמבר-אפריל.

לגילוי וזיהוי פסולת חומרים מסוכנים ופסולת רדיואקטיבית המערכת תופעל באופן רציף כל זמן הפעלת התחנה.

במקרה של תקלה, יש לדווח מיידית למפקח (מי שהוסמך ע"י השר לאיכות הסביבה).

20.8.10. התניות לשימושי קרקע בסביבת התחנה

יש לשמור מרחק של 200 מ' מגבול התחנה לשימושי קרקע רגישים (מגורים, נופש, תיירות, מתקנים רפואיים, מוסדות חינוך, תעשיית מזון ותרופות, מתקני הפקת מים).

21. הסדרים לצמצום הפגיעה בשטח התחמ"ש ד'

21.1. העיריה תעשה כמיטב יכולתה שהשטח המיועד לפי התכנית לשטח לדרך ו/או עיצוב נוף בחזית כביש מס' 4 הצמוד לפינה הצפונית של שטח לתחנת

טרנספורמציה, ימוזער עד כדי המינימום ההכרחי הכל תוך תאום עם מנהלי פרויקט כביש מס' 4 וכן מתכנני הגדר הקבועה מטעם חברת החשמל.

21.2. מחלקת הנכסים של העיריה תשמר את דרכי הגישה לתחמ"ש הכלולים בתחום הקו הכחול של גבולות התכנית.

22. שטח לתחנת משנה של חברת החשמל

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח להקמת תחנת משנה של חברת החשמל וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

22.1. תותר בשטח זה הקמה ותפעול של תחנת משנה של חברת החשמל להורדת מתח

חשמלי ממתח עליון למתח גבוה. המתקנים הראשיים בשטח זה יכללו בין היתר, חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה שיוקמו במבנה סגור. המתקנים המשניים

בשטח זה יכללו בין היתר עמודי חשמל, מסדרי חשמל קבועים וניידים, שנאים מיכלי כיבוי, משאבות, ביתן שומר, שערים וכדומה.

22.2. קווי הבניין המירביים להקמת תחנת המשנה הם כמפורט להלן:

קו בניין קדמי 5 מ'

קו בניין צדדי 5 מ'

קו בניין אחורי 5 מ'

22.3. שטחי הבניה המירביים בשטח זה הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)	שימושים עיקריים (מ"ר)	
1000	-	1000	שטחים מתחת למפלס ± 0.00
2630	30	2600	שטחים מעל למפלס ± 0.00
3630	30	3600	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

22.4. התכנית המירבית המותרת בשטח תהא 1000 מ"ר.

22.5. מסי הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומה תת-קרקעית. גובה הבניה המירבי לא יעלה על 16.0 מ' מעל למפלס הקרקע הסופי (+ 5 מ' קומת מרתף).

22.6. המרחק משטח תחנת המשנה לאזורי מגורים סמוכים לא יפחת מ-60 מ'.

22.7. מתקני חשמל משניים כגון: עמודי חשמל, פורטלים ומתקנים "שקופים" דומים לא יחשבו במניין אחוזי הבניה והקמתם תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהגשת היתר בניה כחוק.

22.8. תנאים למתן היתר חפירה/בניה בשטח:

22.8.1. תנאי למתן היתר בניה/חפירה בשטח זה הוא הגשת חוות דעת סביבתית

ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאישור המח' לאיכות הסביבה ועפ"י הנחיותיה.

22.8.2. תנאי למתן היתר בניה/חפירה בשטח זה הוא הגשת תכנון מפורט של

פיתוח השטח, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, קירות תמך, גידור, ריצוף, הסדרת שפכי עפר וכדומה הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר.

ביצוע הפיתוח בפועל יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ולא ינתן

טופס 4 / רשיון להפעלת תחנת המשנה אלא לאחר השלמתו, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.

22.8.3. תיאום עם המח' לשרותי כבאות בעיריית ירושלים.

22.9. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת.

הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.

22.10. הוראות לגבי פיתוח השטח ראה סעיף 10 לעיל.

23. שטח פתוח ציבורי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

בשטח זה יותר מעבר קוי חשמל עיליים ותת-קרקעיים בתאום ואישור עיריית ירושלים.

24. שטח פתוח ציבורי מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים שחורים באלכסון הוא שטח פתוח ציבורי מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות :

24.1. תותר בשטח זה חניית רכב ("חנה וסעי") בשילוב פיתוח גנני.

24.2. תנאים למתן היתר בניה/חפירה בשטח :

24.2.1. תנאי למתן היתר בניה/חפירה בשטח זה הוא הגשת תכנון מפורט של

פיתוח השטח, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, פירוט גינון נטיעות, גידור, קירות תמך, ריצוף/אספלט, הסדרת שפכי עפר וכדומה, הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר.

ביצוע הפיתוח בפועל, בהתאם לתכנון המפורט כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ולא ינתן טופס 4 / רשיון להפעלת האתר, אלא לאחר השלמתו, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.

24.2.2. תנאי למתן היתר בניה/חפירה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של

הסדרי התנועה והפיתוח בשטח, לאישור אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

24.2.3. הוראות לגבי פיתוח השטח – ראה סעיף 11 לעיל.

25. שטח לשמורת נוף

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם חום בהיר הוא שטח לשמורת נוף וחלות על

שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר מס' מ.י. 200.

26. שטח משולב המיועד לשטח לשמורת נוף ולדרך

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם חום בהיר וצבע אדום לסירוגין הוא אזור משולב המיועד לשטח לשמורת נוף ולדרך וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :

26.1. כל ההוראות לגבי שמורת נוף שנקבעו בשטח זה עפ"י תכנית

מס' מ.י. 200 ממשיכות לחול.

26.2. בנוסף לכך תותר בשטח זה כאמור, הקמת מנהרה תת-קרקעית שתשמש דרך

ציבורית מתחת לשטח המיועד לשמורת נוף.

26.3. הקמת המנהרה כאמור, תהא בכפוף להוראות תכנית זו.

27. דרך יער

השטח הצבוע בצבע ירוק כהה מיועד לדרך יער ו/או דרך חקלאית שרוחבה המירבי 5 מ'.

28. תחזוקה בעת השימוש

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח שיכלול הנחיות סביבתיות מפורטות ביחס לטיפול השוטף בדרך ובמתקניה ויכלול את פרוט הגורמים האחראים לאחזוקתה והתחייבותם.

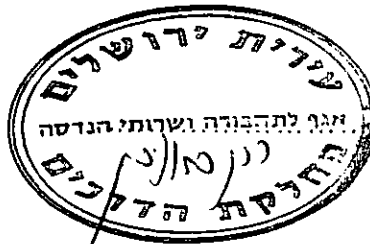
29. הפקעה

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

29.2. למרות האמור בסעיף קטן 29.1 זכות השימוש והחזקה בשטחים שבתחום התכנית המיועדים לצורכי ציבור לצורך דרך במנהרה בשכבות העומק של הקרקע, תוגדר ותופקע ותועבר על שם עיריית ירושלים.

30. חתימות

בעל הקרקע:



יוזם התכנית:

עורכי התכנית: אבנר דרורי-אדריכלים
רח' זאב באכר 7, ירושלים
מיקוד 93114 ת.ד. 8282
טל. 02-5665441 פקס. 02-5617120

