

6
2

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס. 4269

שנוי מס. 12/91 לתכנית המתאר המקומית בירושלים

שנוי מס. 1/92 לתכנית מס. 3730

(שינוי תכנית מיתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מספר 4269 שינוי מס. 12/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס. 1/92 לתכנית מס. 3730 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) ו- 2 גליונות של נספחי פיתוח, כמפורט להלן:
 - (א) גליון אחד של תכנית פיתוח וטיפול נופי, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס. 1).
 - (ב) גליון אחד של חתכי רוחב, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס. 2).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 47.7 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, דרום מערב העיר, שטח מדרום לשכונת מנחת, ומדרום מזרח לגן החיות, דרך המחברת את כביש הרכבת מאזור מנחת לגן החיות.

גוש 30452	חלקי חלקות	1,2,3
גוש 30453	"	1,3
גוש 30457	"	1,3,4

 שטח בין קואורדינטות אורך 166920 - 167600
 ובין קואורדינטות רוחב 128000 - 128500
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) התווית קטע דרך המקשר בין כביש הרכבת המאושר בתכנית 3419 א', מאזור הגן הטכנולוגי ומנחת ממזרח ועד גן החיות במערב.
- (ב) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך ולשטח לדרך ו/או עיצוב נוף.
- (ג) שינוי יעוד שטח מדרך לשטח לעיצוב נוף.
- (ד) ביטול קטע דרך בסמוך לגן החיות.
- (ה) קביעת תנאים סביבתיים וטיפול נופי לבצוע הדרך, בהתאם לנספחי הפיתוח.

7. כפירות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס. 4269 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההודאות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הפיתוח (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 הדרך ורוחבה יהיה כמצויין בתשריט ובנספחים מספר 1 ו-2 כמפורט להלן:

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה.
- (ג) הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כתום וירוק לסדוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.

- (ה) בצוע הדרכים ופיתוח השטח יהיו בהתאם לנספחים מספר 1 ו-2.
- עבודות הפיתוח והטיפול הנופיי יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לסלילת הדרך וביצועם יהא בד כבד עם סלילת הדרך.
- (ו) עבודות הפיתוח והטיפול הנופיי תבוצענה ע"י היזם ועל חשבוננו באישור ובפיקוח אגף הגננות ומחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.
- (ז) הוראות פיתוח:
1. קירות תמך:
א. גובה קירות התמך לא יעלה על 3.0 מ'. במידה והפרשי הגובה יהיו גדולים יותר, יבנו שני קירות תמך וכיניהם טרסה מגוננת. המרחק בין שני קירות התמך, כאמור לעיל, לא יקטן מ 1.5 מ'.
ב. למרות האמור לעיל, תותר הקמת קיר עם 2 - 1 דרוגים, שגובה כל אחד לא יעלה על 3.0 מ', ללא טרסה מגוננת ביניהם, בשטח שבין חתכים מס' 77-108, כמפורט בנספח מס. 2.
ג. למרות האמור בסעיף קטן א' לעיל, תותר לאורך קטע הכביש הסמוך לחירבת ראס, בין חתכים 109-111, בנית קיר אבן אחד (ללא דרוג) שגובהו לא יעלה על 5.40 מ' וזאת לשם שמירה על האתר הארכיאולוגי הסמוך, הכל כמפורט בנספח מס. 2.
ד. למרות האמור בסעיף קטן א' לעיל, תותר הקמת קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 5.0 מ', וכיניהם טרסות מגוננות, בשטח שבין חתכים מס' 112-122 בלבד, כמפורט בנספח מס. 2. המרחק האופקי בין קירות התמך כאמור, והגיבון וההשקיה בצמוד

להם יהיו בהתאם להוראות תכנית
מס. 4269 ז.ו.
ה. קידות התמך יבנו באבן טבעית מרובעת
ומסותתת מסוג חאמי.

2. נטיעות:

סוגי הצמחיה שתנטע בשטח התכנית יהיו בהתאם
למפורט בנספח מס. 1 בכפוף לאמור להלן:
א. כיסי שתילה בטרסות:
כל 3.0 מ' באורך הטרסות יבוצע כיס שתילה
בגודל של 1.0 מ' על 1.0 מ' ובעומק 0.5
מ' שימולא באדמת גן.
ב. נטיעות לאורך המדרכה:
כל 5.0 מ' לאורך המדרכה יבוצע בור
בגודל 1.0 מ' על 1.0 מ' לשם נטיעת
עץ בוגר.

כל עץ שינטע יהיה בקוטר מינימלי של "1.

3. השקיה:

תוקם מערכת השקיה בטיפטוף.
יותר שימוש במים מטוהרים במידת האפשר.

4. שיפועי קרקע:

בטרסות יהיו שיפועים הפוכים.

(ח) ראה סעיף 11 להלן.

(ט) תנאי למתן היתר לסלילת קטע כביש הרכבת המפורט
בתכנית זו הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח
ושיקום נופי, בין שולי הדרך הדרומיים ועד
לתוואי מסילת הכרזל הקיים, לאישור הועדה
המחוזית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ביצוע התכנון המפורט של השיקום הנופי כאמור
יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר לסלילת קטע כביש
הרכבת, כאמור ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד
מההיתר לסלילת קטע כביש הרכבת, כאמור. להבטחת
כל האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר
לסלילת קטע כביש הרכבת, כאמור, התחייבות

משפטית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעירייה
כתנאי למתן היתר לסלילת קטע כביש הרכבת.

10. שטח פתוח

ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק זית הוא שטח פתוח
ציבורי וחלות על שטח זה ההודאות שנקבעו בתכנית
המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראה
הבאה:

בשטח זה ינטעו עצים (כמפורט בנספח מס. 1) בתיאום
עם המח' לשיפור פני העיר, ע"י יזם התכנית וכחלק
בלתי נפרד מהיתר הבניה לסלילת הכביש.

11. עתיקות:

השטח המותחם בתשריט בקו שחור מקוטע הוא שטח
עתיקות וחלה על שטח זה ההוראה הבאה:

בסמוך לתוואי הדרך מצויים שני אתרי עתיקות
גדולים:

1. מצפון לדרך - חירבת א-ראס (חווה
חקלאית). תנאי למתן היתר לביצוע עבודות
הכרוכות בסלילת הדרך הוא ביצוע חתכי בדיקה
ארכיאולוגית לצורך הגדרת גבול האתר הקדום
ובדיקת אפשרות של מציאת שרידי מבנים
באזור תוואי הדרך, גידור ושילוט האתר
הארכיאולוגי, הכל באשור רשות העתיקות.
2. מדרום מערב לדרך - המרחב החקלאי הקדום של
עין יעל. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות
הכרוכות בסלילת הדרך הוא ביצוע חתכי בדיקה
ארכיאולוגית, באמצעות מחפרון לבדיקת
אפשרות קיומם של שרידים עתיקים מתחת לטרסות
שעשוים להיפגע כתוצאה מביצוע הדרך, הכל באשור
רשות העתיקות.

11. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם
להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

