

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4751

שינוי מס' 3/94 לתכנית המתאר ע.מ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה)
ושינוי מס' 1/94 לתכניות מס' 3092, 3203, 3755, 2639
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4751
שינוי מס' 3/94 לתכנית המתאר ע.מ/9
(לעיר העתיקה וסביבתה)
ושינוי מס' 1/94 לתכניות מס' 3092, 3203, 3755, 2639
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1;2500
(להלן: התשריט).

ו- 8 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 תכנית הכביש, הערוך בק.מ. 1;500
(להלן: נספח מס' 3).

(ד) גליון אחד של פריסות פרטניות L,M,N,O,P, הערוך
בק.מ. 1;500
(להלן: נספח מס' 4).

(ה) גליון אחד של פריסה משולבת, הערוך בק.מ. 1;250
(להלן: נספח מס' 5).

(ו) גליון אחד של חתכי רוחב, הערוך בק.מ. 1;100
(להלן: נספח מס' 6).

(ז) חוברת אחת של חתכי רוחב, הערוכה בק.מ. 1;250
(להלן: נספח מס' 7).

(ח) גליון אחד של פרטים אדריכליים
(להלן: נספח מס' 8).

(ט) גליון אחד של שלבי ביצוע הכביש (להלן נספח מס'
9) 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- 53 דונם.

ירושלים, המורדות המערביים והדרומיים של הר הצופים.
שטח שמדרום לשד' האוניברסיטה העיברית, בקמט שבין צומת
רח' נחל אגוז ושד' האוניברסיטה, לבין שטח ממזרח
לרח' מרמין בובר.

גוש: 29997 חלקה: 1 (חלק)
חלקה: 2 (חלק)
חלקה: 3 (חלק)
חלקה: 4 (חלק)
חלקה: 7 (חלק)
חלקה: 8 (חלק)
חלקה: 79 (חלק)
חלקה: 80 (חלק)
חלקה: 81 (חלק)
חלקה: 88 (חלק)

גוש: 29998 חלקה: 5 (חלק)
חלקה: 6 (חלק)
חלקה: 7 (חלק)
חלקה: 14 (חלק)
חלקה: 33 (חלק)

גוש: 30520 חלקה: 1 (בשלמותן)
חלקה: 2 (בשלמותן)
חלקה: 3 (בשלמותן)
חלקה: 4 (בשלמותן)
חלקה: 5 (חלק)
חלקה: 6 (חלק)
חלקה: 7 (חלק)
חלקה: 8 (חלק)
חלקה: 9 (חלק)
חלקה: דרך (1 עם עיגול מסביב (חלק))

שטח בין קואורדינטות אורך: 172550 - 173550
שטח בין קואורדינטות רוחב: 132750 - 133500
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריטת בקו כחול.

מטרות התכנית:

- (א) התוויה והרחבה של כביש האוניברסיטה בקמט שבין צומת הרחובות נחל אגוז ושד' האוניברסיטה העיברית, לבין שטח שממזרח לרח' מרמין בובר, הכל בהתאם לנספחי פיתוח.
- (ב) קביעת הוראות בדבר הקמת מנהרה תת קרקעית למעבר כלי רכב, וביצוע פיתוח מעליה.
- (ג) קביעת הוראות בדבר עיצוב נופי, פיתוח שטח, ותנאים סביבתיים לביצוע הדרך, לדבות אמצעי מיגון מפני מארדים סביבתיים.
- (ד) קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- (ה) שינוי במערך יעודי הקרקע בהתאם למפורט להלן:
- (1) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי, משטח לשמורת טבע, מאזור מגורים 3 מיוחד, משטח לבנין ציבורי, ומשטח להשלמה לדרך חדשה/הרחבת דרך, ולדרך ו/או טיפול נופי.
- (2) שינוי יעוד שטח מדרך, לשטח פתוח ציבורי.
- (ו) הרחבת דרך קיימת, ביטול קמט דרכים מאושרות, שינוי תוואי דרך מאושרת, וקביעת קמט דרך חדשה.
- (ז) קביעת הוראות בדבר בנינים להריסה.
- (ח) קביעת הוראות בדבר עצים לעקידה ועצים לשימור.

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' 4751 ז.ז.

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 שבתריט), 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' 1-8.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם דרכים ציבוריות קיימות ו/או מאושרות.

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

(ג) קטעי הדרכים המסומנים בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים מיועדים לביטול, ויעודם יהיו כמסומן בתשריט.

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

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

(ו) ביצוע הדרכים לרבות המנהרה יהיה בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-8, ובכפוף לאמור בסעיפים 10, 11 להלן.

10. תנאים סביבתיים והוראות בינוי חפירה/בניה שיאושר בהתאם לתכנית זו.

פיתוח וטיפול נופי ותנאים למתן היתר בניה ביצוע כל ההוראות המפורטות להלן, בשלימותן, יהא בד בוד עם סלילת הדרך, לרבות ביצוע קירות אקוסטיים, גינון, נטיעות, מסלעות, סוללות, ואמצעי הגנה אחרים למבני המגורים ולמבני הציבור הסמוכים לגבול התכנית.

(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 - יבנה קיר התמך המערבי, לשם מניעת שפכי עפר ודרדרת.

(3) מניעת היווצרות אבק:
(א) יש להרטיב בנוזל ים המלח, כימיקלים (או במים. כמידה 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) מפגעי רעש:

(1) מתקני דרך:

(א) קירות מיסוד רעש:
למניעת מפלסי רעש חזויים, העולים על המומלץ לביינינים הקיימים בשטח שבין חתכים מס' 20-30 יבנו קירות תמך שיהוו קירות מיסוד רעש בהתאם למפורט בנספחים מס' 6, 7.

גובה קירות התמך, כאמור, לא יקטן מהמצוין בנספחים, כאמור.

(ב) טיפול בפתחים ובחזיתות בנין קיים:
למניעת מפלסי רעש חזויים, העולים על המומלץ, בבנין הקיים בחתך 25, יש לנקוט באמצעים אקוסטיים במסגרת מעטפת הבנין, דהיינו התקנת חלונות בעלי בידוד אקוסטי משופר והתקנת מערכת אוורור מאולץ.

ביצוע האמצעים האקוסטיים, כאמור, יהיו בד בבד עם ביצוע הדרך, ויעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר לסלילת הדרך ועל חשבונם.

(ג) טיפול בפתחים ובחזיתות של בנין עתידי:
למניעת מפלסי רעש חזויים העולים על $L_{eq} 62 \text{ db(A)}$ בבנין הציבורי המתוכנן בשטח בחתך 40, יש לנקוט באמצעים אקוסטיים במסגרת מעטפת הבנין, דהיינו, התקנת חלונות בעלי בידוד אקוסטי משופר והתקנת מערכת אוורור מאולץ.

(2) שטחי ההתארגנות לחפירת המנהרה יהא בצידו המזרחי או המערבי של התר.

(3) קשתות ההצללה ביציאה מהמנהרה, תצופנה בחומר אקוסטי בולע רעש.

(ג) 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, בהתאם לנספח מס' 2.

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

- פירוט גיבון ונטיעות לאורך הכביש מעל לשטח המנהרה ובנקודות התצפית.
- פירוט סוגי הצמחיה שתשתל בשטח התכנית.
- פירוט תכנית אדריכלות לטיפול בקירות מיסוך הרעש, ובקירות התמך.
- פירוט תכנית להשקיית הנטיעות הנ"ל שתאושר ע"י נציבות המים.
- תכנון מחסן עבור עובדי המחלקה לגנונות ובתאום עימה כמפורט בנספח מס' 4.
- הכנת תכנית לשיקום נופי של מידרון ההר, על מנת לרכך את מראה קירות התמך.

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

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

(ד) פרטים ארכיטקטוניים והוראות בניה:

(1) אדריכלות:

(א) קיר צפוני:
קיר אבן בנדבכים אופקיים בעיבוד טובזה שטוח בשיפוע 1;20 עם קופינג שטוח מתועש מבטון.

עמודי אבן אנכיים.

(ב) קיר מרכזי:
קיר בטון יצוק בתבניות אנכיות עם קופינג שטוח מתועש מבטון.

(ג) קיר דרומי + קירות ביניים:
קיר אבן בנדבכים אופקיים בצידו הדרומי עיבוד טובזה שטוח בשיפוע 1;20, ובצידו הפנימי עיבוד תלטיש. גובה הקירות לא יעלה על 3.0 מ' מפני קרקע סופיים בהתאם לנספחים מס' 1-8.
קופינג עגול ו/או שטוח מתועש מבטון.

(ד) מינימצפור:
קיר אבן חצי עגול בנדבכים אופקיים,
בצידו הדרומי עיבוד טובזה שטוח,
ובצידו הפנימי תלטיש.

קופינג שטוח מתועש מכטון.

בשתי קצות המינימצפור עמוד אבן עם
קופינג פירמידלי מאבן.

(2) גינן וצמחיה:

(א) מדרכה צפונית - קבוצות עצים בעלי נוף
צריפי. ינטעו עצים בוגרים במרווחים של
כ 10 מ' וב 3 עד 5 ס"מ עובי גזע.

(ב) אי תנועה - ינטעו שיחים להורקת המסלעה
בתוך כיסי שתילה.

(ג) מדרכה דרומית - ינטעו עצים בודדים
במרווח של כ 40 מ' האחד מהשני.

(ד) מינימצפורים - עצים בודדים גדולים,
ירוק-עד בדומה לאלון הגלעין.

(ה) גן טבצניק - שיקום הגינן בקטעים
שנפגעו במהלך העבודה, כדוגמת הגינן
הקיים.

(ו) גינת אגוז - גינן אינטנסיבי בתאום עם
מח' פיתוח.

(ז) גן עמק צורים - גינן אקסטנסיבי דליל
לפי תכנון מפורט של הפארק.

(ה) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי
כבאות, בין היתר, לשם תכנון וביצוע האמור להלן:

1. בקצה המנהרה המזרחית תוכשר דרך גישה שתאפשר
חיבור בין שני המסלולים במקרה חירום לרכב
חירום (כיבוי והצלה) וזאת בתיאום עם האגף
להיסדרי 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 ויהוו 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 לדכז 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 כפפות אסבסט.
 - ד- 2 שמיכות עמידות אש.
 - ה- דקר מפרק באורך 1 מ' (לוס).

5. הצבת עמדת טלפון בשני קצוות המנהרה המיועדות לשרותי כבאות והצלת ע"י טלפון 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 מחזורי אוד.
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 האינדיקציה מגלאים אלה 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.

(ו) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל בדבר הצבת תשתית חדשה, ו/או העתקת תשתית קיימת בשטח התכנית, בהתאם לתנאי הכביש המוצע, ובדבר הקמת חדר מיתוג ושנאים במקום ובגודל שיקבע ע"י חברת החשמל בשלב מתן היתר הבניה, ובהתאם לנספח מס' 4.

(ז) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מח' הביוב בעיריית ירושלים, בדבר החלפת קו ביוב קיים בשטח התכנית, בדבר הנחת צינור ניקוז חדש ובדבר הקצאת רצועת שטח בתחום התכנית ברוחב של 5.0 מ' לצורך העברת צנרת כחלק בלתי נפרד מביצוע הכביש. מיקום מדויק של הרצועה כאמור, יתואם ע"י מח' הביוב כתנאי למתן היתר בניה.

(ח) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המח' לשיפור פני העיר.

- (ט) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם האגף לאיכות הסביבה.
- (י) תאום עם רשות העתיקות כאמור בסעיף 11 להלן.
- (יא) כחלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה לביצוע עבודות הפיתוח בשולי הדרך המוצעת, במקומות בהם נדרש מילוי, יזקם קיר תומך בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' למניעת דרדרת ושפכי עפר. הכל כמופיע בנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1-8.
- (יב) תנאי למתן היתר בניה לביצוע המנהרה יהיה תאום החומרים מהם תעוצב תקרת המנהרה השקופה, (הפורטל המערבי) עם לשכת התכנון המחוזית ונציג השר לאיכות הסביבה בוועדה.
- (יג) הפגיעות בגן טבצי'ניק עקב סלילת הכביש, יתוקנו על חשבון מגיש הבקשה. העיצוב הנופי ושיקום הגן יעשו בתאום עם נציג האוניברסיטה לענין זה.
- (יד) המבנה הקיים בתחום האוניברסיטה בחדך 53, יהרס על ידי ועל חשבון מגיש הבקשה, בתאום עם נציג האוניברסיטה לענין זה.
- (טו) "כותל החיים" יועתק צפונה מהמיקום הנוכחי בתאום עם נציג האוניברסיטה לענין זה. העתקת כותל החיים תהה על חשבון מגיש הבקשה.

11. עתיקות:

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. בנין להריסה:

הבניינים הצבועים בתשריט בצבע צהוב והמסומנים בנספח מס' 3 במשבצות, מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר/י בניה בשטח, או לפני העברת השטח על שם העירייה במועד המוקדם שביניהם.

13. עצים לעקירה/ לשימור:

(א) העצים המסומנים בנספח מס' 3 בקוקו מיועדים לעקירה.

(ב) עצים המסומנים בנספח מס' 3 בקו מלא מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם, ו/או כל פגיעה בהם.

14. 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.

15. תחנת טרנספורמציה:

(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 300 מ"ר.

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

16. הפקעה:

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

17. תשתית:

מגישי התכנית, יבצעו על חשבונם בלבד אח כל עבודות התשתית, לדבות 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, לדבות 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 לאחור שבוצע כל האמור בסעיף זה.

ח ת י מ ו ת



היזום : עיריית ירושלים

המתכנן : אד' יונתן שילוני
חזקיהו המלך 30
ירושלים
טל: 02-5634792

M. A. A.

1.6.98

תאריך:

