

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

תכנית מס' 7509 ב'

שינוי לתוכניות מס' 7509

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

1. שם התוכנית ומיקומה:

- 1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תוכנית מס' 7509 ב' שינוי לתוכנית מס' 7509 ושינוי לתכנית מתאר 5053 (תכנית מתאר לשכונת הר חומה).
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית
- 1.3 שטח התכנית: 10.3 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים בשכונת הר חומה.
- 1.4.2 גוש לא מסודר, מגרשים חדשים 914, 1020, 1114, 1114, 721, 936 (ע"פ תב"ע 7509).
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
- אורך: בין 171900 לבין 172100.
- רוחב: בין 124700 לבין 124575.
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2. מסמכי התוכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התוכנית:

- התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:500 (להלן התשריט) ו-4 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
- א. גיליון אחד מנחה של חתכים הערוך בקני"מ: 1:250. (להלן: נספח מס' 1 א')
- ב. גיליון אחד מנחה של חתכים הערוך בקני"מ: 1:250. (להלן: נספח מס' 1 ב')
- ג. גיליון אחד מנחה של תוכנית פיתוח העריך בקני"מ: 1:250. (להלן נספח מס' 2)

ד. גיליון אחד של תוכנית ניקוזים ערוך בקני"מ : 250 : 1

(להלן נספח מס' 3)

ה. 44 דפי הוראות בכתב.

(להלן סקר השפעה על הסביבה, נספח מס' 4)

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

2.2 יחס בין מסמכי התוכנית:

כל מסמכי ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מין התוכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התוכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים:

לתוכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התוכנית:

א. דברי הסבר.

ב. אורתו פוטו מיושר על הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

ג. חוו"ד סביבתית.

3. מטרות התוכנית:

- 3.1 מהות התוכנית: מכון לטיהור שפכים לשכונת הר חומה וצור בהר.
- 3.2 שינוי יעוד ממיתקן הנדסי לדרך ולשטח לפיתוח נופי, למיתקן הנדסי. שינוי ייעוד משטח פיתוח נופי למיתקן הנדסי, לדרך ולמיתקן הנדסי. שינוי ייעוד מדרך לשטח פיתוח נופי למיתקן הנדסי ולשטח למיתקן הנדסי.
- 3.3 קביעת בינוי עבור מכון לטיהור שפכים.
- 3.4 קביעת עקרונות לפיתוח נופי למיתקן הנדסי.
- 3.5 קביעת שימושים עבור מכון לטיהור שפכים.
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.8 איחוד וחלוקה חדשה בהסכמה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר מס' 5053 (תוכנית מתאר לשכונת הר חומה), וכן ההוראות שבתוכניות 7509, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס' קומות מרבי	סה"כ במ"ר		שטחי שרות		שטחי בניה עיקריים במ"ר		תכסית בניה מרבית (אחוז משטח המגרש)		שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	ייעוד מגרש	
	מעל	מתחת	מעל	מתחת	מעל	מתחת	מעל	מתחת				
1	00.0	0.00	00.0	0.00	00.0	0.00	00.0	0.00				
	3500	3500		500		3000			1.534	1	דרך	
									1.931	2	פיתוח	
									1.453	3	נופי	
									.707	4	למיתקן	
									.244	5	הנדסי	
								75%	75%	4,444	6	מתקן הנדסי
	3500	3500		500		3000					סה"כ	

5.2 השטח צבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור למיתקן הנדסי:

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למתקן לטיהור שפכים.
- 5.2.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

- א. המיתקן יתוכנן במבנים מוצנעים ע"י קביעת מפלסי 0.0 מתחת לפני הקרקע הטבעיים וע"י פיתוח היקפי המכסה / מסתיר את החזיתות מ-3 צדדים לפחות.
- ב. בניי המתקן יצופו באבן טבעית מרובעת.
- ג. תותר הקמת אנטנת קליטה מרכזית בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- ד. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמודים, בשטח התוכנית או בשטח הדרכים, תחנות הטרנספורמציה וחברת בזק ימוקמו במבנה במגרש המיועד לכך.

5.3 שטחים לפיתוח נופי סביב מתקן הנדסי:

- השטח בתשריט הצבוע בפסים סגול וירוק לסירוגין הוא שטח פיתוח נופי סביב מתקן הנדסי וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:
- 5.3.1 בשטח זה יבוצעו הפעולות הבאות:

- א. גינון ונטיעות באופן אשר יסתירו את מבנה המכון לטיהור שפכים.
- ב. יוקמו קירות תמך, תעלות לניקוז הנגר עילי, גדרות בטיחות, יתוו מעברים לצנרת חשמל תת קרקעי והתקנות תת קרקעיות אחרות, אשר ידרשו בשל בניית תחנת המשנה של חברת החשמל או מעברי לצנרת מים וביוב עבור המתקנים האחרים.
- 5.3.2 לא יותר פיתוח השטח ע"י סוללות עפר, מסלעות וכיו"ב כל הפרשי הגובה בקרקע, אשר ייווצרו מפיתוח השטח, יתמכו ע"י קירות תמך מצופים אבן טבעית, כדוגמת הטרסות החקלאיות שבסביבה.
- 5.3.3 גובה קירות התמך בשטחים אלו לא יעלה על 4.5 מ'. אם הפרש הגובה יעלה על הגובה המירבי, כאמור, ייבנו קירות תמך בדירוג. המרחק האופקי בין הקירות לא יקטן מ- 3 מ'. קירות התמך יבנו מאבן פראית בסיתות גרזן, כדוגמת הקיר.
- 5.3.4 כל מישורי הקרקע בשטחים אלו יגוננו גינון סבוך, הן בצמחיה נמוכה והן בעצים בוגרים, כדי ליצור מסך ירק סביב התחמ"ש והמתקנים ההנדסיים האחרים.
- 5.3.5 תכנון הפיתוח ייעשה בדרך אשר תבטיח גישה בטוחה לעובדי התחזוקה של העירייה, לכל שטחי הגינון.
- 5.3.6 תנאי לקבלת היתר לבניית המתקן לטיהור שפכים הוא הכנת והגשת תכנון מפורט לפיתוח שטחים אלו ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
- 5.3.7 התכנון המפורט לעיל יכלול, בין השאר, את הנושאים הבאים:
- א. קירות תמך וגובה פני הקרקע הסופיים.
- ב. תכניות גינון ושתילה, בתאום ובאישור מח' הגנות.
- ג. תכניות השקיה, בתיאום ובאישור נציבות המים.
- ד. גידור ושילוט למניעת מפגעים בטיחותיים בשולי החפיר.
- 5.3.8 ביצוע הפיתוח, כאמור לעיל, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה להקמת המתקן לטיהור שפכים, ויבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, בתיאום ואישור האגף לשיפור פני העיר.
- 5.3.9 תחזוקת השטחים כאמור תהייה באחריות מגישי הבקשה להיתר לבנית המתקן ההנדסי ועל חשבונם כולל תשלום עבור השימוש בהם לפיתוח ותחזוקה.

5.4 שלבי הביצוע:

הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.5 גמישות:

יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

6. תנאים למתן היתר בנייה והפעלה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), תנאים למתן היתרי בנייה להפעלה הינם:

- 6.1 תנאי למתן היתר בנייה הוא הצגת פתרון לבניית תעלה לגלישה של ביוב במקרה של תקלה במתקן הסניקה וכן תכנית אשר תציג את ערוצי הקרקע ושטחים אשר אליהם יכוונו הקולחים בעת תקלה.
- 6.2 היתר הבנייה לבניית המיתקן לטיהור שפכים יוצא בתאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.
- 6.3 תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
- 6.4 תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם חברת החשמל.
- 6.5 תנאי למתן היתר בנייה הוא עם תאום עם המחלקה להסדרי תנועה של עיריית ירושלים ורשויות התמרור המוסמכות.
- 6.6 תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף / פינוי אשפה.
- 6.7 תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם רשות העתיקות בכל מיקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודות הפיתוח. יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח, 1978.
- 6.8 תנאי להפעלה מסודרת וקבלת היתר הפעלה תהיה בדיקת רעש חד פעמית, כשכל הציוד עובד על גדר המט"ש. במידה וימצאו חריגות ימוגנו האלמנטים החורגים במיגון אקוסטי נוסף.
- 6.9 מפעילי האתר ינקטו בכל האמצעים שהוזכרו בפרק 4.10 שבסקר השפעה על הסביבה ויקבלו היתר רעלים מין המשרד לאיכות הסביבה, כתנאי לאחזקה ושימוש בחומרים המסוכנים.
- לא יינתן היתר כזה, ללא הכנת נוהלי חירום, מיגון אישי, בדיקת המאצרות, חומרי נטרול ואצירה לשפך, נוהלי ציוד ועזרה ראשונה, נוהלי שינוע, דפי בטיחות מתורגמים לחברות ויצועים לכל העובדים.
- לא יינתן היתר הפעלה ללא בדיקה ואישור הגורמים האלו להתקנה לפי ההוראות של סקר זה ושל גורמי כיבוי מנהל הגז ואיכות הסביבה.
- 6.10 פסולת: מתן רישיון העסק להפעלת האתר מותנה בתפעול תקין של מערך האשפה, טיפול בתשטיפים ומניעת נזק למי התהום כפי שפורטו בסקר השפעה של הסביבה.
- 6.11 האתר יבצע את תכנית הפיתוח והנטיעות לפי התקנון והתוכניות המפורטות. אישור ההפעלה יינתן רק לאחר תחילת ביצוע הגינון והנטיעות בשטח המתקן ומחוצה לו.

- 6.12 האתר יתחבר למערכת הניקוז האזורית בנחל הסמוך, האתר ידאג לתחזוקה נאותה של התעלות שבשטחו, כולל הדברת עשבייה, דיפון הגדות ושמירה על שלמותן ושל החיפוי שלהן ופינוי סחף תקופתי. תתבצע בדיקה של תקינות המערכות לפני מתן היתר הפעלה.
- 6.13 לא יינתן אישור גמר בנייה ולא אישור להתקנת כל המערכות לטיפול והובלת הבוצה, כולל מערכות למניעת ריחות ולמניעת נזק למי תהום.
- 6.14 לא יינתן רישיון עסק ללא הצגת תכנית מוסכמת על משרד הבריאות לתברואה מונעת והדברה וחווה מוסכם עם מדביר מוסמך.
- 6.15 מניעת זיהום מי תהום וגלישת שפכים לנחל דרגות:
לפני מילוי ביוב גולמי במתקנים יקרא המפקח מטעם משרד לאיכות הסביבה לאישור האיטום. לפני הפעלת המתקן יודאו המפעילים שקיימים כל האמצעים לטיפול בתקלות. נציג המשרד לאיכות הסביבה יקרא לבדיקות הציוד וציוד לגיבוי לפני ההפעלה.
- 6.16 ניהול ואחזקת האתר. דיווח על תקלות.
ניהול האתר יעשה ע"י חברת אחזקה מטעם היזם והיא שתקבל את תנאי רישיון העסק בכולל התנאים התברואיים ושל איכות הסביבה ותתחייב להפעיל אותו בהתאם להם. חברה זו תעביר לרשויות תקנון הפעלה מסודר בו יופיעו כל ההסכמות המופיעות במסמך זה ואחרות כפי שסוכמו עם הרשויות, כולל תכנית אחזקה לכל המתקנים, ניטור סביבתי ותברואתי. תכנית זו תעודכן מדי 5 שנים לפחות. ללא העברת תכנית האחזקה, לא יינתן רישיון העסק. ללא בדיקה של המחלקה לאיכות הסביבה שקיימים כל חלקי החילוף באתר הוא לא יופעל. מנהלת האתר תנהל ספר ובו יפורטו כל הבדיקות לאיכויות הביוב בכניסה וביציאה. ישמרו רשומות כתובות ממוחשבות למשך 7 שנים וימסרו לגורמי איכות הסביבה ומשרד הבריאות לפי דרישה. על כל תקלה באיכות הקולחין יש לדווח מיד למהנדס המחוזי של משרד הבריאות בירושלים למחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. על כל תקלה במיגון או דלף למי התהום או בנושא חומרים מסוכנים, יש לדווח מידית לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, משרד העבודה ועיריית ירושלים – מח' איכות הסביבה.

7. רישום איחוד וחלוקה

- 7.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 7.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 7.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 7.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

8. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

- 8.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או שטחים המיועדים להרחבת דרכים חדשות או שטחים המיועדים להרחבת דרכים קיימות או מאושרות.
- 8.2 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות ו/או מאושרות.

9. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.

10. פרטים:

בעל הקרקע		
שם	כתובת	מס' טלפון
מנהל מקרקעי ישראל	רחוב יפו 216, בנין שערי העיר	02-5618888

09-11-2005

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבנות בגלל הפרתו ע"י מי שרקס כאמור על פיו זכויות כלשהן נטלה, או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ו/או כל זכות אחרת.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י – מחוז ירושלים

מפעלי ביוב וטיהור לירושלים בע"מ

מגיש התכנית		
שם	כתובת	מס' טלפון
מפעלי ביוב וטיהור לירושלים בע"מ	ת.ד 40081, מבשרת ירושלים	02-5651111

עורך התכנית*					
שם	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' הרשיון
קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ	אמיר קולקר 00654157	רח' המלך ג'ורגי 27, ירושלים 94261	02-6254603	Amir@ke.co.il	אמיר קולקר 00019154

קולקר, קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ ח.פ. 51-1570251

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור ונכנית מס' 71509
הועדון המחוזית והחליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 9.10.05
סמנכ"ל התכנון

תאריך: 10.02.05

פרוייקט: מטי"ש 454 הר חומה