

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9701

שינוי לתכניות מס' 4585 ה, 2302 א' .

.1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9701

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן: התכנית)

.2 מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:2.1 מסמכי התכנית

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב.  
(להלן: הוראות התכנית)

גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:2500  
(להלן: התשריט).  
ו- 5 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

א. גליון אחד של תנוחת דרך, הערוך בקני"מ 1:1250  
(להלן נספח מס' 1).

ב. גליון אחד של נספח תנועה הערוך בק.מ. 1:1250  
(להלן נספח מס' 2).

ג. 1 גליון אחד של חתך לאורך, הערוך בקני"מ 1:250 / 2500 (להלן: נספח מס' 3)

ג. 2 גליון אחד של חתך לאורך דרך חקלאית, ערוך בקני"מ 1000 / 100 (להלן נספח מס' 1 - 3) .

ד. גליון אחד של חתכים טיפוסיים, הערוך בקני"מ 1:100, 1:50  
(להלן נספח מס' 4) .

ה. שני גליונות של נספח נופי, הערוכים בק.מ. 1:1250, משתנה, (להלן נספח

מסי 5).

1. תכנית כללית על רקע אורטופוטו .

2.2 יחס בין מסמכי התכנית

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה .  
 בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט ובהוראות  
 התכנית . במידה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר , אלא אם  
 נאמר במפורש אחרת .

2.3 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים , כרקע , שאינם חלק ממסמכי התכנית :  
 חוות דעת סביבתית

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ- 107 דונם.

5. מקום התכנית :

ירושלים, השטח הידוע ככביש גישה מזרחי להר חומה בקטע שבין גבול תכנית  
 מתאר  
 לשכונת צור באהר מסי 2302 א' ועד כביש הטבעת המזרחית , צפונית מזרחית  
 לשכונת הר חומה .

גוש : 30293  
 שטח בלתי מוסדר

שטח בין קוארדינטות אורך 172203 ל- 173224  
 שטח בין קוארדינטות רוחב 125307 ל- 125647  
 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בשרטוט.

6. מטרות התכנית :

6.1 קביעת הוראות לצורך התווית עורק תחבורתי המחבר בין כביש הגישה להר חומה  
 מדרך חברון לכביש הטבעת המזרחית וכביש עוקף בני סחור .  
 הדרך , ע"פי תכנית זו הינה ברמה של דרך דו נתיבית דו מסלולית .

6.2 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :

שינוי יעוד משטח נוף פתוח לדרך

שינוי יעוד משטח נוף פתוח לעיצוב נופי

שינוי יעוד משטח דרך לשטח נוף פתוח

שינוי יעוד משטח לעיצוב נופי לשטח נוף פתוח

שינוי יעוד משטח לישוב עירוני לדרך

שינוי יעוד משטחי ישוב עירוני לעיצוב נופי

שינוי שינוי יעוד משטח איזור תעשייה ומלאכה לדרך

שינוי יעוד משטח איזור תעשייה ומלאכה לעיצוב נופי

6.3 תכנון מבני דרך לרבות מעברים חקלאיים / בע"ח ומעבירי מים .

6.4 קביעת בינוי ופיתוח בהתאם לנספח הפיתוח .

6.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה .

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן .

8. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס. 62 ( לרבות השינויים ) וכן ההוראות שבתכנית מס. 2302 א', 4585 ה' . במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו .

9. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט. השימושים המותרים הם :  
דרך לרבות מבני דרך ומתקני דרך, עבודות תיעול וניקוז, העתקה תשתיות, עבודות חפירה, מילוי והרחבות וכל הדרוש לסלילת הדרך לרבות הטיפול הנופי והסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים .

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות/ מאושרות.

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

ג. השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים אדום וירוק לסירוגין הם שטחים של דרכים / או עיצוב נופי.

- ד. השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים אדון וירוק לסרוגין ותחומים ע"י קוים שחורים מקוקוים הם שטחים של דרכים חקלאיות
- ה. ביצוע הדרכים שבתחום התכנית יהיה בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-4 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד.
- ו. עם קבלת היתר בניה / הרשאות לתכנון למבני הדרך, יבוצעו כל עבודות העפר והפיתוח הנופי הנדרשים בתחום התכנית לשלב הסופי שהינו כביש דו – מסלולי – נושא תכנית זו, או לשלב א' שהינו כביש חד מסלולי – נושא תכנית דרך גישה למזמוריה מס. מ.ק 70 30010 לפי העניין.
- ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הדרך שבתחום התכנית, לאישור מח' דרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: תנוחת דרך, חתכי אורך ורוחב, הסדרי תנועה ותמרור, פירוט העיצוב הנופי וכדומה, הכל כדרישת מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ופיקוח עיריית ירושלים.
  2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח שבתחום התכנית לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, את האלמנטים הבאים: גינון ונטיעות, קירות תמך וגדרות, ריצוף, חומרי בניה, ו-כדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור לרבות ביצוע הטיפול הנופי בשטחים המוגדרים בתכנית כשטחים לעיצוב נופי, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר.
  3. תנאי למתן היתר בניה חפירה / סלילה הוא קבלת אישור מוקדם מרשות העתיקות לתכנון המוצע בשטח וביצוע סקר פיתוח על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. תוצאות הסקר כאמור יקבע התנאים של רשות העתיקות למתן אישור לביצוע עבודות בשטח התכנית.
  4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם מניעת מטרדים סביבתיים, בשלב ביצוע התכנית ואחרי פתיחת הכביש לתנועה.
- 4.1 הפתרון לנושא האקוסטי יקבע כתנאי למתן היתר בניה.
  - 4.2 בתוך שנה מיום פתיחת הכביש יבוצעו מיגוונים דירתיים לפי המלצת עורכי חוות הדעת הסביבתית.
  - 4.3 תנאי למתן היתר בניה / הרשאה למבני דרך יהיה בחינה כלכלית הנדסית לגריסת פסולת הבנין ומיחזור בתוואי הכביש או פינויה לאתר עפ"י הנחית המחלקה לאיכ"ס בעיריית ירושלים, לפי העניין, חוות דעת תועבר לעיריית י"ס, מסקנותיה המאושרות יעוגנו בהיתר הבניה.

5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב, הניקוז והמים המתוכננות בתחום הדרך שבתכנית והתחברותן למערכות התשתית הקיימות בסביבה, לאישור חברת גיחון. ביצוע התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.

ח. הוראות בנוי ופתוח :

לפני תחילת עבודות העפר יסומנו קווי הדיקור המתוכננים בשטח. רק לאחר אישור הסימונים ע"י המתכנן מטעם יוזמי התכנית, תותר התחלת ביצוע. הסימונים יישמרו ויחודשו בכל מהלך העבודה.

א. לא תותר כל עבודת פיתוח מעבר לקווי הדיקור.

ב. תחילת ביצוע העבודות תותנה בסימון בשטח של גבולות השטחים והצירים לעבודה.

עודפי החפירה שייווצרו כתוצאה מסלילת הכביש יפוננו לאתר מוסדר כחוק.

מחנה העבודה ושטחי ההתארגנות, וכך העירוס הזמני של עודפי העפר, ימוקמו בשטחי רצועת הדרך. לא תותר חריגה משטח רצועת הדרך למעטט לשימושים זמניים, במהלך העבודות.

הטיפול הנופי יעשה בהתאם לפרק הטיפול הנופי שהינו חלק מהמסמך הסביבתי.

#### הגשת בקשה להיתר בניה:

1. כחלק מהבקשה להיתר בניה תוכן תכנית פיתוח הכוללת:
  - עצים בוגרים עפ"י הגדרתם בסעיף שלהלן.
  - גובה קירות תמך.
  - דרוג קירות.
  - חומרי גמר.
  - ניקוז שטח המגרש.
  - ביסוס וניקוז בהתאם לנספח.
  - תכנית הפיתוח תוגש על רקע מצב קיים.
2. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן חאמי.
3. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בתכנית הפיתוח. העצים יהיו עצים בוגרים לכל הפחות דרג 8 לפי תקן שוהם.
4. גובה הקירות התומכים (כולל גדר האבן הבנוייה מעליכם) לא יעלה על כ - 5.0 חזית חשופה.

במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, יבנה קיר קדמי הגובה של עד 2.5 מ' ובמרחק של 2.0 מ' לפחות תוך שמירה על אפשרות לטרסת ביניים זו.

5. תכנית הפיתוח תכלול תכנון שתילה ונטיעה ( בלווי תכנון השקייה) לכל השטחים המגוננים בתחום התכנית כולל גם טרסות הביניים .

6. בטרסות הביניים חלה חובה של נטיעת עצים בוגרים כולל השקייה במשך שנה ע"ח מגיש הבקשה להיתר הבניה.

#### תנאים למתן טופס 4 :

- ביצוע פיתוח המגרש במלואו, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת- קרקעי וכו' ע"י מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.  
- שיקום נופי ופיתוח השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין וערימות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכו' ע"י מגיש הבקשה ובאחריותו.

10. מעבר חקלאי :

השטח המסומן בשני קוים שחורים מקבילים הינו מעבר חקלאי כמסומן בתשריט ובנספחים ( 1 , 3 א ו - 4 ) .

השימושים המותרים הם : מעבר דרך חקלאית , מעבר בע"ח , עבודות תעול וניקוז , עבודות חפירה , מלוי וכל הנדרש לסלילת המעבר .

11. הפקעה :

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

12. תשתית

א. מגישי התכנית / יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/ או תא ביוב, ו/ או דרך, עמוד תאורה , ו/ או קו תאורה, ו/ או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, הבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית/ כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

ב. בשולי הדרך שבתחום התכנית, תותר הנחת תשתיות חשמל מכל סוג .

13. אישור רשות העתיקות יהיה תנאי למתן היתר בניה ראשון לכביש .
14. מעבר לבעיית שאינם מבויתים יהיה בהתאם למסומן בתשריט בגודל 2.5 X 4.0 מטר , רצפת המעבר תהיה במצב טבעי .
15. מחלף עם כביש הטבעת  
בתכנון תישמר אופציה למחלף עתידי עם כביש הטבעת המזרחית כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע .

חתימת בעלי קרקע :

אין בעלויות מוכחות

חתימת מגישי התכנית :

אילון ברנהרד

טל 02 - 6291154 ת.ז. ירושלים

29.7.05

חתימת המתכנן :

גבי רוזן ג. רוזן הנדסה בע"מ

טל 03 - 6322578 ת.ז. 7 - 1307864 - 0

תאריך : 27.07.05

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 9701  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1606 ביום 16.7.05  
מינהל תכנון יו"ר הועדה א.א.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 9701  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את הוועדה  
בישיבה מס' 9105 ביום 16.7.05  
יו"ר הועדה