

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 4043

שינוי מס' 2/90 לתכנית מס' 3419 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מספר 4043 שינוי מס' 2/90 לתכנית מס' 3419 א' (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט) גליון אחד של תכנית בינוי ופתוח בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-4.1 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, דרום מערב העיר, שטח שמדרום מזרח למגרש הכדורגל העירוני, בין כביש הרכבת המתוכנן ותואי מסילת הברזל החדשה המאושרת בתכנית 3419 א', חלק מגוש 30503. שטח בין קואורדינטות אורך 168410-168500 ובין קואורדינטות רוחב 128460-128550. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי מיוחד לשטח למתקן הנדסי לחקמת תחנת מעבר לאיסוף ומיון אשפה ולדרך.
 - ב. קביעת בינוי ופתוח השטח בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת הוראות בנוי ופיתוח, תפעול ואחזקה וקביעת תנאים למתן חיתר ותנאים למתן רשיון להפעלת התחנה.
 - ד. התוויית דרך גישה.
 - ה. חלוקה חדשה.

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' 4043 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (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 ביותר.

9. שטח למתקן הנדסי: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה, הוא שטח למתקן הנדסי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. בשטח זה תותר הקמת תחנת מעבר פתוחה לאיסוף ו/או מיון אשפה, הכוללת מקום לשתי מכולות וכלי אצירה לפינוי ושינוע אשפה ללא דחיסה, ומבנה בשטח של עד 60 מ"ר לשמוש מפעילי התחנה.

ב. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בסעיף 10 להלן.

10. תנאים למתן היתר בניה:

- א. 1. הגשת תכנון מפורט של כביש הגישה, לרבות דרכים פנימיות בתחום התחנה, לאישור אגף הדרכים.
ביצוע הדרכים יהיה בתאום ובפיקוח אגף הדרכים וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, הכולל, בין היתר, גינון, סוגי נטיעות והשקיה לאישור אגף הגננות בעיריית ירושלים.
ביצוע התכנית, כאמור לעיל, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
3. קבלת אישור האגף לאיכות הסביבה.
4. תאום עם רשות העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המיתאר).
5. תאום עם חברת חשמל.
6. התכנון המפורט של הגדר הנושקת למסילה יהיה בתיאום בין רכבת ישראל ומתכנני התכנית בגלל ההיבט הבטיחותי של המסילה.

ב. היתר הבניה יכלול את האלמנטים הבאים:

1. קיר אבן אשר יקיף את התחנה מכל עבריה (למעט פתחי כניסה ויציאה).
2. גדר רשת מברזל, בגובה של 2.0 מ' לפחות מעל לקיר האבן כאמור לעיל.
3. רצועת ירק להסתרת תחנת המעבר על ידי צמחית עצים בוגרים מטפסים ושיחי נוי בכפוף לאמור בסעיף 10 (א) 2 לעיל.
4. תכנון הניקוז למי שטיפת התחנה, לרבות מסננים גסים לתפיסת פסולת.
5. תכנון לבור שיקוע בנפח של כ-8 מ"ק לפחות, לצורך שיקוע מי שטיפת התחנה.
6. תכנון ריצוף שטח התחנה כולו באספלט/בטון/אבנים משתלבות למניעת חלחול ולצורך תחזוקה ונקיון שוטפים.
7. תכנון מערכת מים לצורך שטיפת התחנה.
8. תכנון מפורט של מבני העזר בתחום התחנה.

ג. תנאים לקבלת רשיון הפעלת התחנה:

1. השלמת בניית בור השיקוע ומסננים גסים ללכידת פסולת מוצקה.
2. חיבור בור השיקוע שבתחנה למערכת הביוב המרכזית.
3. חיבור מערכת הניקוז של התחנה לרשת הניקוז המרכזית.
4. השלמת בניית מערכת המים לשטיפת התחנה וחיבורה לרשת המים המרכזית.
5. חיבור התחנה לרשת החשמל.
6. השלמת בניית משטחי התחנה והגדרות בתחומה לרבות השלמת ריצוף/איספולט/בטון משטחי הפריקה/טעינה בכל תחומי התחנה.
7. השלמת עבודות פיתוח השטח לרבות נטיעות לאורך הגדר המקיפה את שטח התחנה בהתאם להיתר הבניה.
8. הצבת מיכל פלסטי אחד בנפח של 10 ליטר של חומר אפולאון למניעת ריחות.
9. הצבת מרסס ידני בעל קיבולת של 5 ליטר ובו חומר אפולאון N-30 או חומר דומה, אשר יאוחסן במקום יבש, מוגן ומוצל.
10. קבלת אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בדבר ביצוע כל ההוראות וההנחיות שפורטו בסעיף ג' לעיל.
11. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מתאריך 7.2.93, תופעל התחנה בצורה נסיונית במשך 3 שנים. כ-3 חודשים לפני תום התקופה האמורה לעיל, תפנה הועדה המקומית למתנגדי התוכנית בהליך של פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ותאפשר להם להשמיע את עמדתם לגבי מטרדי הריח מהתחנה.
במידה ותתקבל החלטה כי יש מטרדי ריח מתחנת המעבר, תופסק פעילות התחנה עד לאישור קירוי התחנה ברשויות התכנון.

ד. הוראות לתפעול ואחזקה שוטפים:

1. בתחנה יבוצעו באופן שוטף, פעולות חיטוי (להדברת מכרסמים, זבובים וחרקים מעופפים) בתאום עם מחלקת תברואה -יחידת הדברה.
 2. תבוצע שטיפה של התחנה מידי 2-3 שעות בזרמי מים חזקים וכן בתום כל משמרת עבודה.
 3. בור השיקוע והמסננים הגסים ינוקו בתום כל משמרת עבודה או מידי יום.
 4. מי בור השיקוע ירוקנו, תחתית הבור תנוקה לפחות פעם ביום, והמשקע יסולק למכולות האשפה.
 5. תמיסת האפולאון תימהל במים ביחס של 200 מ"ל חומר אפולאון לכל 5 ליטר מים ותרוסס כמות של 1 ליטר חומר מדולל לכל 4 טון אשפה, לצורך מניעת ריחות.
 6. מכולות האשפה ישארו בתחנה למשך זמן הפריקה והטעינה בלבד. בשום מקרה לא תושאר מכולת אשפה מלאה או מלאה בחלקה, בתחומי תחנה למשך זמן העולה על שש שעות.
 7. בתום יום העבודה תפוננה כל המכולות המלאות או המלאות בחלקן לאתר איסוף פסולת.
 8. כל המכולות אשר תפוננה לאתר איסוף פסולת, תאטמנה במיכסה קשיח מפלסטיק או מיריעות, שימנע פיזור האשפה בדרך. האחריות לכך תחול על מנהל המשמרת/המפעיל.
 9. במהלך פעולת התחנה ימצא פועל אחד לפחות, לצורך שטיפת התחנה, טאטוא וניקוי סביבת המכולות והמשטחים ובקרת כלי הרכב במתקן.
 10. תיבדק באופן שוטף תקינות ושלמות הגדרות ומערכות הניקוז והביוב.
 11. פעולות תפעול ואחזקת התחנה תרשמנה ביומן תחנה והן תכלולנה בין היתר פירוט כמויות אשפה, אירועים ותקלות, זמן הפעלת התחנה, פעולות ניקוי בור השיקוע ופעולות אחזקה.
 12. נציג האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים יבקר בתחנה, יגיש דו"ח שוטף על מצב תפעול התחנה, מעת לעת.
11. דרכים: תוואי הדרכים והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט :
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה.
 - ב. ביצוע דרך הגישה והדרכים הפנימיות יהיה בהתאם לאמור בסעיף 10(א) לעיל.

12. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965.

13. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו, תוכן תוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא גם תועבר לביצוע בספרי האחוזא.

14. חלוקה מחדש:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים שלה בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים בכדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק. אין צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב

בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

15. חתימת בעלי הקרקע:

עמוס המרמן
אדריכל המחוז
מ.מ.י. - מחוז ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כחובתה עם רשויות התכנון המוסמכות. תחייבתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה הסטח ונתחם עמנו הסכם כתאום בנינו, ואין תחייבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזכר ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועמ"י כל דין.
למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין חסכת הכלול בתכנית, אין בתחייבתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככת הסכם כאמור ועמ"י כל דין, שכן תחייבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל תאריך: 6-06-1993 מחוז ירושלים

מינהל מקרקעי ישראל, בן יהודה 34, ירושלים 94583.

היזום:

עיריית ירושלים.

חתימת המתכנן:

י. סוקר
20.5.93

י. מנדל

א. (סימן)

ת"פ יועצים והנדסה בע"מ
החשדרות 10 ירושלים 94230
טל. 02-252514

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ, שמאי 23 ירושלים, 94631.

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 4043
TOP 1554A
הועדה המחוזית להכין ולבחון התכנית
ביום 4.9.93 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית: ולבניה
4043
תכנית מס' 4043
החליטה בשיבתה מיום 11.1.93
להמליץ על אישור התכנית הנ"ל
למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בדוח
מהנדס העיר

1526