

8כוווכ

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

- 8.12.2010

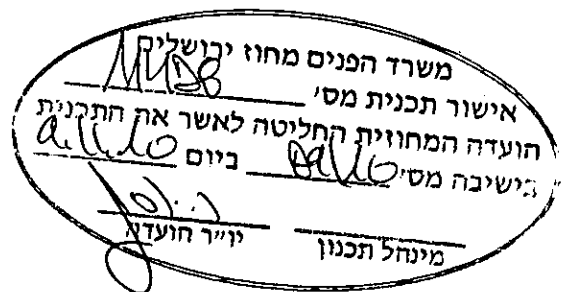
נתקבל

תיק מס'

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 11428

הפרדה מפלסית גולומב



גרסה אחרונה: 12/10

T113.b

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

תוכנית מס' 11428

שינוי לתוכניות מספר 62, תרש"צ 5/06/01, במ/1998 ב', 2855, 2906, 3316 א', 3419, 3419 א', 3420, 3420 א', 3420 ב', 3507 ג'.

1. שם התוכנית ומיקומה:

1.1 תוכנית זו תקרא תכנית מספר 11428 שינוי לתוכניות מספר 62, תרש"צ 5/06/01, במ/1998 ב', 2855, 2906, 3316 א', 3419, 3419 א', 3420, 3420 א', 3420 ב', 3507 ג'

1.2 גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

1.3 שטח התוכנית כ-146.252 דונם.

1.4 מיקום התוכנית:

1.4.1 ירושלים שכונת מנחת מתחם בין רחובות גולומב, אלמליח, הרכבת.

1.4.2 החלקות הכלולות בתוכנית:

גוש	חלקה בשלמותה	חלקי חלקה
30170	-	3
30194	-	56,107,108
30199	57	1,50,51,54
30429	19	15,18,30,32,33
30459	-	5,8,14,17,22
30460	10,13	15,21,22,23,24
30461	-	1,3,5,13,14,33

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה.
אורך: בין 217900 לבין 218500
רוחב: בין 628400 לבין 629400

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2. **מסמכי התוכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**
- 2.1 מסמכי התוכנית:
- 2.1.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).
- 2.1.3 נספחים:
- א. תוכנית תנועה (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:1250 התוכנית כוללת הסדרי התנועה בתחום התוכנית. התוכנית הינה מנחה בלבד.
- ב. תוכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 2) בקנ"מ 1:500 התוכנית כוללת פיתוח מערכת הדרכים, מבני הדרך ופיתוח גנני של השטחים שבצידי הכבישים. התוכנית מנחה בלבד.
- 2.2 יחס בין מסמכי התוכנית:
כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – 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. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות (כלול בתסקיר).
ג. תסקיר השפעה על הסביבה (להלן: התסקיר).
3. **מטרות התוכנית:**
- 3.1 מהות התוכנית היא קביעת קטע נוסף של כביש מס' 4 כהמשך דרומה לקטעים שכבר נסללו.
- 3.2 שינוי ייעוד ממסוף אוטובוסים לדרך, מדרך ו/או עיצוב נוף לחניון, מדרך ו/או עיצוב נוף וש.פ.צ לדרך ולש.פ.צ, ולשניהם במשולב.
- 3.3 קביעת דרכים חדשות, שינוי תווי דרכים קיימות, הרחבת דרכים וביטול דרכים קיימות.
- 3.4 קביעת בינוי תלת מימדי לצורך הפרדת מפלסים.

3.5 קביעת הוראות בדבר עיצוב נופי ופיתוח השטח בהתאם לנספח 2.

3.6 קביעת תנאים למתן היתר הבניה לסלילת הדרך.

3.7 קביעת הוראות בדבר גשר, וגדרות להריסה ועצים לעקירה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

א. על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר לירושלים (לרבות שינויים) וכן ההוראות שבתוכנית זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תוכנית זו.

ב. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבינוי והפיתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך תשריט, אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית מפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

ג. (1) בכל מקרה בו אין נספח מנספחי התכנית עולה בקנה אחד עם תשריט התכנית, וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת, קובע המסומן בתשריט.
(2) בכל מקרה בו אין הוראות התכנית עולות בקנה אחד עם התשריט ו/או עם נספח מנספחי התכנית, וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת, קובע האמור בהוראות התכנית.
(3) בכל מקרה בו תמצא סתירה בין הוראה במסמך ממסמכי התכנית לבין הוראה אחרת באותו מסמך, תחול ההוראה המגבילה יותר.

5. ייעודי קרקע:

5.1 דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן, והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם דרכים מאושרות.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים מוצעות.
ג. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הם דרכים לביטול.
ד. השטחים הצבועים בצבע חול או אדום עם פסים אלכסוניים ירוקים הם מעברים ציבוריים להולכי רגל מעל דרך קיימת או חדשה בהתאם.
ה. לא תבוטל דרך המיועדת לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
ו. ביצוע הדרכים, הגשרים, הפיתוח והטיפול הנופי יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרכים ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
ז. ביצוע עבודות הסלילה של הרמפה הצפון מערבית יידחה עד למועד סלילת כביש 39 ובכפוף לאישורו של המפקח על התעבורה. הביצוע יהיה בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-2 על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום, אישור ופיקוח של מחלקות הדרכים, הסדרי תנועה, איכות הסביבה ושיפור פני העיר שבעיריית ירושלים.
ח. ההחלטה על מועד ביצועה של הרמפה המזרחית תינתן ע"י רשויות התמרור המוסמכות לאחר סיום התכנון המפורט של הצומת.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

- (1) תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה שבאגף לשיפור פני העיר בעירית ירושלים. לא יינתן היתר בניה לסלילת הכביש קודם הצגת האישור מהמחלקה לאיכות הסביבה שהתכנון בוצע לשביעות רצונם. התכנון יכלול בין השאר טיפול אקוסטי דירתי למבנה המגורים הקרוב ביותר לרח' אגודת ספורט הפועל וכל טיפול אקוסטי אחר שיידרש, בהתאם לתסקיר.
- (2) הגשת תכנון מפורט של מערכות התשתית בכביש לאישור המחלקות מים, ביוב וניקוז, מאור, הסדרי תנועה ודרכים בעירית ירושלים, חשמל ובזק, קודם מתן היתר הבניה. לא יינתן היתר בניה לסלילת הכביש קודם הצגת אישור של רשות הניקוז שבוצעו התנאים בהתאם לתוכנית ניקוז + תאום תחזוקת המובל הסגור של נחל רחביה.
- (3) תנאי למתן היתר חפירה/הרשאה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר איסוף וסילוק עודפי עפר לאתר המאושר ע"י עירית ירושלים.
- (4) תנאי למתן היתר חפירה/הרשאה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטחים שבתחום התוכנית להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
הפיתוח יתוכנן ברמת עיצוב גבוהה וברוח נספח 2, כולל פיתוח טיילת להולכי רגל על קירוי כביש השירות לאורך רח' אלמליח. יינתן דגש על עיצוב צירים להולכי רגל ותווי נחל רחביה ברוח התסקיר. התכנון יוגש לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר, את האלמנטים הבאים:
 - א. תכנון הגיבון והנטיעות, קירות התמך, המסלעות, הריצוף, עבודות הגמר והשיקום הנופי, כולל קיר מיסוך אקוסטי נמוך מצמחיה בהתאם למסומן בנספח הנופי.
 - ב. תכנון שבילים להולכי רגל ואופניים בהתאם לנספח 2 ובהתאמה לשבילי אופניים אחרים המתוכננים והקיימים באזור. כמו כן, תיבדק האפשרות לשלב שביל אופניים לאורך הדופן הצפונית של רחוב גולומב בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר.
 - ג. תיאור עבודות עפר מתוכננות ופעולות לייצוב ושימור מצוקים ומדרונות.
 - ד. הנחיות מפורטות לביצוע העבודות לשיקום נופי של משטחי העבודה, משטחי האחסנה ומשטחי ההתארגנות, מתוכננים במסגרת התכנון המפורט.
 - ה. השטחים המגוננים יהיו נמוכים ככל הניתן מסביבתם ויחופו בחומר חדיר למים כגון: חצץ/דשא/חלוקים, על מנת לאפשר החדרת מי נגר. לא יתאפשרו מסגרות אבן מוגבהות מסביב לשטחים המגוננים. השטחים המגוננים לא יגודרו בחומרים בלתי חדירים.
 - ו. תיבחן האפשרות להפניית מי נגר לפארק הצבאים/פארק רפאים בעתיד, בתיאום עם מהנדס העיר ושפ"ע.
 - ז. תחזוקת המובל הסגור של נחל רחביה תהייה בתאום עם חברת הגיחון.
 - ח. פירוט חלופות לפינוי עודפי עפר עבור כל שלב בהקמת הדרך שיכלול בין היתר פירוט של הכמויות, גריסה, דרכי הפינוי ואתרי השפיכה המיועדים.
 - ט. תנאי להקמה של כל מתקן גריסה או/ו מפעל מלט במסגרת עבודות החפירה או/ו הוא פנייה מראש לקבלת רישיון עסק ותנאים כחוק מהמחלקה לאיכות הסביבה. הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר.

- (5) תנאי למתן היתר בניה למפגש כביש 4 ורח' אגודת הפועל יהיה תאום עם פרויקט מערכת הסעת המונים בתוכנית אב לתחבורה.
- (6) תנאי להיתר בניה או הרשאה יהיה הגשת נספח פיתוח הכולל הנחיות לפיתוח שביל ההולכי רגל ושביל אופניים בין פארק רפאים לעמק הצבאים לאורך כביש מס' 4, כחלק מפיתוח הגן הסמוך לרחוב אלמליח להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
- (7) תנאי להיתר בניה יהיה הגשת התחייבות לעיריית ירושלים בדבר עריכה של מדידות רעש ברחובות הסמוכים לגבול התוכנית, חצי שנה ממועד פתיחת הכביש לתנועה. במידה והבדיקה תעלה חריגות מהתקן יבוצע מיגון כנדרש בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

י. תנאים למניעת מפגעים סביבתיים בהתאם לתסקיר, בעת ביצוע העבודות:

- (1) רעש: הוראות למניעת מטרדי רעש בזמן העבודה, כולל בשטחי התארגנות. ע"מ להבטיח הגנה מפני גרימת מטרדי רעש במהלך עבודות הבניה מומלץ כי:
- (א) הקבלן המבצע יתחייב לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי בלתי סביר מצידוד בנייה) התשל"ט – 1979. לצורך כך ישתמש הקבלן בצידוד תקני בלבד לעבודות הבנייה.
- (ב) הקבלן המבצע יתחייב לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשמ"ג – 1992.
- (ג) הקבלן המבצע יתחייב לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990 ולא לגרום ל – "רעש בלתי סביר" כמוגדר בתקנות בשעות היום והלילה. פיצוצים בשטח הפרויקט יבוצעו בהתאם לדרישות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990.
- (2) אבק: הוראות למניעת היווצרות מטרדי אבק בזמן הבניה. לצורך הבטחת תנאים למניעת מטרדי זהום אוויר ואבק במהלך עבודות הבניה מומלץ כי היזם והקבלן המבצע יתחייבו למנוע בכל דרך אפשרית יצירת מפגעי זיהום אוויר, ובכלל זה לבצע את הפעולות הבאות:
- (א) לשטוף את גלגלי המשאיות היוצאות מאתר הסלילה לכביש.
- (ב) למקם את חומרי הבניה (כגון חול), רחוק ככל הניתן ממבנים סמוכים, במיקום מוגן מרוח, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה.
- (ג) לסלק עודפי העפר ופסולת גושית משטח הפרויקט לאתר מאושר ע"י האגף לשיפור פני העיר.
- (ד) יש לאחסן כל הכלים, הצידוד וחומרי הבניה באתר העבודה עפ"י הנחיית האגף לשיפור פני העיר.
- (ה) להרטיב את כל דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות היממה, ע"מ להבטיח מניעה ופיזור של אבק מתנועת מכונות, משאיות וכלים. הכול כמתחייב בתסקיר.

יא. תנאים לפתיחת הכביש לתנועה:

- (1) תנאי לפתיחת המחלף לתנועה יהיה ביצוע בפועל של שביל הולכי רגל ורוכבי אופניים בין פארק רפאים לעמק הצבאים לאורך כביש מס' 4 בתחום התוכנית, בהתאם למצוין בסעיף 6 להלן.

- (2) תנאי לפתיחת הכביש לתנועה יהיה השלמת ביצוע פיתוח השטח הפתוח והטיילת בתחום התוכנית להנחת דעת מהנדס העיר.
- (3) תנאי לפתיחת הכביש לתנועה יהיה השלמת המיגון הקבוע בתוכנית, כפי שנקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- (4) תנאי לפתיחת הכביש לתנועה, יהא ביצוע שתילת קיר הצמחיה האקוסטי הנמוך בהתאם לנספח הנופי, לתכנון המפורט לפיתוח השטחים הפתוחים ולהנחיות שפ"ע.

יב. הנחיות לתפעול הדרך:

- (1) שלטי אזהרה ומתן מידע יוצבו עפ"י הנחיות משרד התחבורה.
- (2) יש להאיר את הכביש המתוכנן וסביבתו בשעות החשכה.
- (3) ביצוע הפיתוח הנופי והגנני של השטחים האמורים לעייל יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ויבוצע על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם באישור ובפיקוח מחלקת הגנות.

יג. גיוון זמני: שטח הדרך בדרום התוכנית המיועד להמשך סלילה בעתיד יגון באופן זמני בד בבד עם ביצוע עבודות הסלילה.

יד. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט

טו. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה:
התכנון ייעשה בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

טז. לעת מתן היתרי בניה ובמסגרת תכנון הסדרי התנועה, תובטח גישה חופשית למתקני חברת החשמל. במסגרת התכנון המפורט ישמרו מרווחי בטיחות הנדרשים ממתקני חברת החשמל.

- 5.2 שטח ציבורי פתוח:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לירושלים לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
- 5.3 שימוש משולב לדרך ולשטח ציבורי פתוח:
השטח בתשריט הצבוע בפסים לסירוגין, אדום/ירוק או חול/ירוק הם לשימוש משולב לדרך מוצעת או מאושרת. ולשטח ציבורי פתוח בהפרדה מפלסית. תחולנה עליו ההוראות של השימושים ששולבו.
- 5.4 חניון: השטח בתשריט המסומן במשבצות אלכסוניות גדולות בקו שחור הוא שטח לחניון ציבורי.
- 5.5 מבנים הנדסיים:
סימון צורת גשר בתוספת האות ג הוא גשר, כנ"ל בתוספת האותיות מ.ע הוא גשר או מעבר להולכי רגל, וסימון מלבן בתוספת האות מ היא מנהרה.

6. שביל להולכי רגל ואופניים:

- א. לכל אורך התוכנית, מצפון לדרום, יתוכנן שביל משולב להולכי רגל ואופניים ע"פ תקנות משרד התחבורה, שתהיינה תקפות או מומלצות לעת הגשת היתר הבניה.
- ב. השביל ילווה בתאורה.

ג. השביל יתחבר לדרכים חוצות מזרח - מערב, ולהמשך תנועה צפון - דרום ע"פ הנחיות עיריית ירושלים, שתהיינה תקפות לעת הגשת היתר הבניה.

7. גשר וגדרות להריסה:

הגשר והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י יזמי התוכנית, בד בבד עם ביצוע העבודות נשוא תוכנית זו. אבני הבניה של הקירות שיהרסו ישמרו וישמשו לבניה חוזרת בתחום התוכנית

8. עקירה ונטיעה של עצים:

א. כל העצים בתחום התוכנית המיועדים לעקירה ו/או להעתקה ויעקרו או יועתקו על פי כל דין לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

ב. בשטחים המיועדים לפיתוח גנני יינטעו עצים בוגרים.

9. הפקעה:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוקצו לעירייה עפ"י הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

10. מבנה לשימור:

הגדר המסומנת בתשריט בצבע סגול מיועדת לשימור ולא תותר כל פגיעה בה.

11. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו, על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות 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, 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. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

12. תוקף התוכנית:

תקפה של תוכנית זו למשך חמש עשרה שנה מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר הבניה עד למועד כאמור - בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תוכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התוכנית התקפית בשטח התוכנית ביום

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע)			
שם: עיריית ירושלים	כתובת: כיכר ספרא 1, ירושלים	טלפון:	דוא"ל: הממונה על נכסי העירייה מאשר: חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד) 30.6.10 תאריך

קובי פדן
 הממונה על נכסי העירייה

מגיש התוכנית (ניתן, לפי העניין, לציין גם את יוזם התוכנית)			
שם: עיריית ירושלים אגף תחבורה ושירותי הנדסה	כתובת: כיכר ספרא 1, ירושלים	טלפון:	דוא"ל: עיריית ירושלים אגף לתחבורה ופיתוח תשתיות רפי סיטון מנהל מחלקת זרמים

עורך התכנית					
שם: אדריכל חמי גורלי	כתובת: ת.ד 10, תפן 24959	ת.ז: 8412421	טלפון: 04- 9873661	דוא"ל: goraly@bezeqint .net	מס' רישון: ותאריך תוקף הרישון: 02/09

מי התומך אדריכל
 תפן 2
 תד 10
 49873661/2
 8412421

* בתכניות הכוללות פרטי בינוי - עורך התכנית יהיה אדריכל רישוי בלבד, בעל רישון בר-תוקף

- תאריך: 20.11.06
- עדכון: מאי 2008
- עדכון: אוגוסט 2008
- עדכון: נובמבר 2008
- עדכון: 22 דצמבר 2008
- עדכון: 23 פברואר 2009
- עדכון: 3 יוני 2009
- עדכון: 10 מרץ 2010
- עדכון: יוני 2010