

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

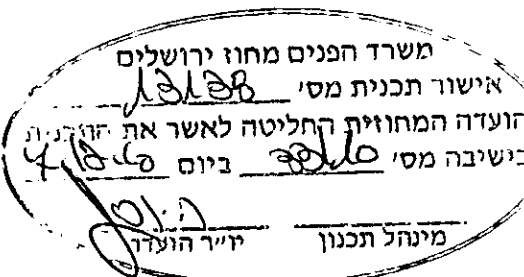
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13138

שם תוכנית: כביש 4 דרום – קטע 2, מנחת, ירושלים.

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הינה תכנית מפורטת לדרך עפ"י תמ"א 3 ו תמ"מ 29/1.

תכנית זו משתרעת על שטח של כ-119 דונם על התוואי המאושר לכביש 4 דרום, בקטע שבין גשר המאסף לבין עמק רפאים.

התכנית מסדירה מעבר הדרך במספר גשרים : האחד בצומת דו מפלסית מעל כביש הרכבת והשני חוצה בגשר את תוואי מסילת הרכבת הכבדה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

כביש 4 דרום – קטע 2, מנחת, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13138

מספר התוכנית

119.525 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

02

מספר מהדורה בשלב

10.02.2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	218125
		קואורדינטה Y	628350
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונת מנחת, רחוב אגודת ספורט בית"ר. השטח שבין קניון מלחה, והגן הטכנולוגי במערב, אצטדיון מלחה במזרח ושכונת שרפת בדרום.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים מנחת רחוב אגודת ספורט בית"ר, דרך דוד בנבנישתי. ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30277	מוסדר	חלק מהגוש		37,38
30429	מוסדר	חלק מהגוש	19,17,21,24,33	7,8,9,26,28,32,38,40,41
30459	מוסדר	חלק מהגוש	14,22	5,6,8,17
30928	בהליכי הסדר	חלק מהגוש	בהליכי הסדר	
שרפת, גוש 2	לא מוסדר	חלק מהגוש		וער - עלות

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16.07.1959 י בתמוז התשיט
2317	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 3728	24.12.1989 כ' בכסליו התשנ
3419 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 3623	26.02.1989 כא' באדר א' התשמט
3420	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 3623	26.02.1989 כא' באדר א' התשמט
3420 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 4117	03.06.1993 ידי בסיוון התשנג
3420 ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 4418	16.06.1996 כטי בסיוון התשנז
11428	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 6193	26.1.2011 כא' שבט התשעא

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה (י)	זמ"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			6297777	כיכר ספר"א 1 ירושלים		עיריית ירושלים				

יום נפועל 1.8.2

זמ"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

זמ"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		6297777	כיכר ספר"א 1 ירושלים		עיריית ירושלים				

1.8.4 עורך התכנית ופעלי מקצועי מועמדי

דוא"ר	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועצת סביבתית
mic_arc@017.mic.il	02-6796644 0	052-242775 4	02-6797744	540223387	ני מלצ'ר, ג. איגור, א. כהן - אדריכלים	39839	52624780	אורי כהן	אדריכל	אדריכל
mail@hf-mapping.co.il	03-962687 4	050-635688 8	03-9627082	511582447	הלפרין פליס מודרות ופוטוגרם טיית בע"מ	442	42468215	משה פליס	מודד	מודד
ratio@netvision.net.il	02-673143 6	050-635688 8	02-6716321	511826554	סילבן רטובץ חנדסת תחבורה ותנועה בע"מ	10850	012681292	סילבן רטובץ	מתנדב	מתנדב תנועה
topak@netvision.net.il	02-623448 5	054-481400 5	02-6241674	512021619	תני"פ סניבה ואקוסטיק ח בע"מ	ל"ר	50601889	אסנת ארנן	יועצת	יועצת סביבתית
shenit-o@alahal.co.il	02-651378 2	054-772473 3	02-6524454	-	תחילת מתודיסים	68230	023347719	מאיר בארצת	מתנדב	יועץ ניקוז

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לסלילת קטע 2 בכביש 4 דרום בשכונת מנחת בירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת תוואי הדרך, כולל גשרים ומעברים עיליים, מעל דרכים ומסילת רכבת.
- ב. הסדרת תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ג. קביעת מגרשים ושימושים מותרים לתאי השטח השונים.
- ד. קביעת הוראות לגשרים ומעברים עיליים.
- ה. קביעת בניוי תלת מימדי לצורך הפרדת מפלסים.
- ו. קביעת הוראות בדבר עיצוב נופי ופיתוח השטח בהתאם לנספח הפיתוח.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר הבניה לסלילת הדרך.
- ח. קביעת הנחיות סביבתיות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 119.525 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2.108	-0.396	2.504	דונם	שצ"פ
		30.359	-17.19	47.549	"	דרך ואו פיתוח נופי
		74.501	+16.601	57.900	"	דרך
		12.431	+12.431	0	"	מפגש דרך- מסילה
		----	-0.724	0.724	"	שטח ללא תכנון

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
שבילי אופניים	גשר כביש 4	חניון אצטדיון	גשר עילי להולכי רגל		
001,006	,003,001 005	006	001	001	דרך מאושרת
				002	
				003	
				004	דרך מוצעת
				005	מפגש דרך - מסילה
				006	דרך ואו טיפול נופי
				007	
				008	
				009	שצ"פ
				010	
				011	
				012	
				013	
				014	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
				015	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרך	
4.1.1	שימושים	
א.	דרך	
ב.	פיתוח נופי	
ג.	גשרים	
ד.	תשתיות חשמל, מים, ביוב וכו'.	
ה.	שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל	
4:1:2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	<p>1. תוואי הדרכים עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. לא תותר כל בניה למעט הקמת המתקנים והמבנים ההנדסיים הנדרשים להקמת הדרך.</p> <p>3. ביצוע הדרכים, הגשרים, הפיתוח והטיפול הנופי יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרכים ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 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 שבעירית ירושלים.</p> <p>4. יישמר מעבר אקולוגי לאורך תוואי נחל רפאים.</p> <p>5. יינקטו האמצעים למניעת דריסת חיות בר לאורך הכביש וייערכו פעולות לניתוב בעי"ח אל המעבר האקולוגי לרבות באמצעות גידור מתאים, תעלות וכדומה</p> <p>6. תאורת הכביש תהיה ממוקדת למניעת זיהום אור בשטחים הפתוחים הצמודים לכביש.</p>
ב.	הנחיות לתפעול הדרך	<p>1. לא תותר נגישות ישירה של כלי רכב לתחום רצועת דרך מס' 4 אלא לפי העקרונות המתוכננים בנספח התנועה.</p> <p>2. שלטי אזהרה ומתן מידע יוצבו עפ"י הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>3. יש להאיר את הכביש המתוכנן וסביבתו בשעות החשכה.</p> <p>4. ביצוע הפיתוח הנופי והגנני של השטחים האמורים לעיל יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ויבוצע על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם באישור ובפיקוח מחלקת הגננות.</p>
ג.	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים בדבר הפעולות שיש לנקוט למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע החפירה והבנייה ולאחר פתיחת הדרך לתנועה לרבות הכנת חוות דעת אקוסטית, הכנת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה ולשלב ההפעלה במידה ויידרש. לא יינתן היתר בניה לסלילת הכביש קודם הצגת האישור מהמחלקה לאיכות הסביבה שהתכנון בוצע לשביעות רצונם.</p> <p>2. תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח התכנית הוא אישור המחלקה לאיכות הסביבה לנושאים הבאים:</p> <p>(א) הגשת תצהירים והתחייבות לגבי סילוק עודפי עפר ופסולת בנייה לאתר המאושר ע"י עירית ירושלים.</p> <p>(ב) פירוט חלופות לפינוי עודפי עפר עבור כל שלב בהקמת הדרך שיכלול בין היתר פירוט של הכמויות, גריסה, דרכי הפינוי ואתרי השפיכה המיועדים.</p>

<p>(ג) תנאי להקמה של כל מתקן גריסה ו/או מפעל מלט במסגרת עבודות החפירה ו/או הוא פנייה מראש לקבלת רישיון עסק ותנאים כחוק מהמחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר:</p> <p>(א) תכנית מפורטת לגשר כביש הרכבת ולגשר המסילה ונחל רפאים לאישור מהנדס העיר.</p> <p>(ב) תכנית שיקום נופי שתכלול תכנית צמחיה והשקיה לשלב הקבע לרבות טיפול בעצים בוגרים ע"פ תיקון מס' 89 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>(ג) נספח ביצוע לשלב ההקמה שיכלול: דרכי גישה, אזורי אחסנה, שטחי התארגנות, מחנות קבלן, שטחים לשימור, עצים לשימור, שטחים לחישוף קרקע עליונה, קווי דיקור ולוחות זמנים. נספח זה יפרט את האמצעים למניעת מפגעי אבק ורעש בשלב ההקמה.</p> <p>(ד) תכנית מאזן עודפי עפר, פירוט סוגי הפסולת וכן דרכי השינוע והטיפול בסוגי הפסולת השונים.</p> <p>(ה) נספח ניקוז המציג את ניקוז הכבישים והשטחים הפתוחים בתחום התכנית במסגרת נספח הניקוז תיבדק האפשרות לחבר מובל חדש למובל קיים צפונית לתחנת רכבת ולא לבנות מובל חדש נוסף שחוצה את תחנת הרכבת.</p>		
<p>4. הגשת תכנון אדריכלי מפורט של גשר/ גשרים/ מעבר עילי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. הגשת תכנון מפורט של מערכות התשתית בכביש לאישור המחלקות מים, ביוב וניקוז, מאור, הסדרי תנועה ודרכים בעירית ירושלים, חשמל ובזק, קודם מתן היתר הבניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטחים שבתחום התכנית לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר, את האלמנטים הבאים:</p> <p>(א) תכנון הגיגון והנטיעות, קירות התמך, המסלעות, הריצוף, עבודות הגמר והשיקום הנופי.</p> <p>(ב) תכנון שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>(ג) נטיעת עצים בוגרים בשטחים המגוננים והתאמת הגיגון למרחב הגיאוגרפי מבחינת המינים – בתאום עם יועץ טבע עירוני.</p> <p>(ד) תיאור עבודות עפר מתוכננות ופעולות לייצוב ושימור מצוקים ומדרונות.</p> <p>(ה) הנחיות מפורטות לביצוע העבודות לשיקום נופי של משטחי העבודה, משטחי האחסנה, שטחי התארגנות ודרכי הגישה המתוכננים במסגרת התכנון המפורט.</p>		
<p>7. תנאי להיתר בניה הינו קבלת אשור המפקח על התעבורה במחוז י-ם לעניין הטמעת חלופות למחלף דרך 39 וכביש 4 ובתכנון המפורט.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהא השלמת עריכת סקר ערכי טבע מפורט ותפקוד מפורט של תשתיות טבע לאורך תקופת חורף ואביב במטרה למזער את הפגיעה באתר טבע עירוני לגדה הדרומית של נחל רפאים בתאום עם יועץ טבע עירוני. ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>		

	<p>9. תנאי להיתר בניה יהא תאום עם רשות הניקוז.</p> <p>10. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו למיקום שטחי ההתארגנות ודרכי הגישה כך שתמנע הפגיעה בנוף ואישור המחלקה לאיכות הסביבה למניעת מפגעים.</p> <p>11. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו כי בוצע תיאום עם מערכת תחבורה ציבורית המבטיח גישת תחבורה ציבורית לאזור גם בשלב עבודות הבניה הנובעת מהתכנית.</p>	
<p>ד.</p> <p>איכות הסביבה</p>	<p>תנאים למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע העבודות:</p> <p>רעש: הוראות למניעת מטרדי רעש בזמן העבודה, כולל בשטחי התארגנות. על מנת להבטיח הגנה מפני גרימת מטרדי רעש במהלך עבודות הבניה יש להבטיח כתנאי למתן היתר כי:</p> <p>(א) היזם והקבלן המבצע יתחייב לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט – 1979. לצורך כך ישתמש הקבלן בצידוד תקני בלבד לעבודות הבניה.</p> <p>(ב) היזם והקבלן המבצע יתחייב לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשמ"ג – 1992.</p> <p>(ג) היזם והקבלן 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.</p> <p>אבק: הוראות למניעת היווצרות מטרדי אבק בזמן הבניה. לצורך הבטחת תנאים למניעת מטרדי זהום אוויר ואבק במהלך עבודות הבניה יש להבטיח כתנאי למתן היתר כי היזם והקבלן המבצע יתחייבו למנוע בכל דרך אפשרית יצירת מפגעי זיהום אוויר, ובכלל זה לבצע את הפעולות הבאות:</p> <p>(א) לשטוף את גלגלי המשאיות היוצאות מאתר הסלילה לכביש.</p> <p>(ב) למקם את חומרי הבניה (כגון חול), רחוק ככל הניתן ממבנים סמוכים, במיקום מוגן מרוח, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה.</p> <p>(ג) לסלק עודפי העפר ופסולת גושית משטח הפרויקט לאתר מאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>(ד) יש לאחסן כל הכלים, הציוד וחומרי הבניה באתר העבודה עפ"י הנחיית המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>(ה) להרטיב את כל דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות היממה, ע"מ להבטיח מניעה ופיזור של אבק מתנועת מכוונות, משאיות וכלים.</p> <p>ראה גם הוראות בסעיף 6 להלן</p>	
<p>ה.</p> <p>קווי בנין</p>	<p>כמסומן בתשריט</p>	

4.2	שם ייעוד: שצ"פ
4.2.1.	שימושים
א.	נטיעות, גינון
ב.	מעברים ושבילי הליכה
ג.	ספסלי גן ושולחנות גן
ד.	תאורה

ה.	מתקני משחק ומתקני ספורט ובילוי
ו.	מתקנים הנדסיים
ז.	חניה
4.2.2	הוראות
א.	<p>השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות קירות/גדרות, כפי שייקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר. תותר חניה באזורים אשר יועדו לכך. מערכת ההשקייה תבסס על מים מושבים

4.3	שם ייעוד: דרך /או טיפול נופי
4.3.1	שימושים
א.	כמצויין בסעיף 4.1.1; 4.2.1.
4.3.2	הוראות
א.	ההוראות של השימושים ששולבו – ראה סעיפים 4.1.2 ו-4.2.2

4.4	שם ייעוד: מפגש דרך-מסילה
4.3.1	שימושים
א.	דרך
ב.	רצועת מסילה
ג.	שצי"פ
ד.	פיתוח נופי
ה.	גשרים
ו.	תשתיות חשמל, מים, ביוב וכו'.
4.3.2	הוראות
א.	<p>באזור המסומן בתשריט כאזור מפגש דרך-מסילה יישומרו יעודי הקרקע המאושרים למסילת רכבת. תואי הדרך המוצעת יהא במפלס עליון /או תחתון למפלס מסילת הרכבת.</p> <ol style="list-style-type: none"> ההוראות של השימושים ששולבו – ראה סעיפים 4.1.2 ו-4.2.2 ניתן יהיה לייעד בתחום רצועת המסילה שטחים לתכליות אלה: מבנה המסילה – לרבות מחפרות; שוליים; קירות תומכים; דרכי שירות; תעלות ניקוז; מבנים ומתקנים למערכת שליטה ובקרה על תנועה של רכבות; מפגשים בין שהם חד-מפלסיים ובין שהם רב-מפלסיים; מעברים, גשרים ומעברי מים; חניה; מנהרות; הסתעפויות; מתקנים, עמודים ומבנים המשמשים תשתית למערכת הנע חשמלי; תחנות בין אם מסומנות בתשריט ובין אם לאו; משרדים; בתי-מלאכה וסדנאות הנחוצים להפעלה שוטפת של השרות הרכבתי; מגרשי עיתוקים ועריכה. תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים אחרים הקשורים למסילת ברזל או משרתים את ציבור המשתמשים ברכבת, לרבות מתקנים למניעת מפגעים לסביבה. תותר הקמת מתקני תשתית, מתקנים הנדסיים או רכבת קלה בתאום עם הגוף המוסמך ובתנאי שלא יפגעו מטרות תכנית זו.

5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מצב מוצע)

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			שטח בניה כוללים (%)	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה			
חדר מאושרת	001	62,467	-	-	-	-		001	חדר מאושרת
	002	819	-	-	-	-		002	
	003	10,052	-	-	-	-		003	
חדר מוגשת	004	1,163	-	-	-	-		004	חדר מוגשת
	005	12,431	-	-	-	-		005	
חדר וואץ טיפול נרפי	006	17,205	-	-	-	-		006	חדר וואץ טיפול נרפי
	007	4,690	-	-	-	-		007	
	008	7,003	-	-	-	-		008	
	009	1,460	-	-	-	-		009	
	010	1,230	-	-	-	-		010	
	011	336	-	-	-	-		011	
	012	249	-	-	-	-		012	
	013	151	-	-	-	-		013	
	014	142	-	-	-	-		014	
חדר עפר"י תכנית מאושרת	015	126	-	-	-	-		015	חדר עפר"י תכנית מאושרת

10/02/2011

עמוד 15 מתוך 20

6. הוראות נוספות

6.1 עבודות עפר

- 6.1.1 פסולת הבניה תטופל ע"פ ההנחיות הבאות :
- 6.1.2 פסולת הבנייה תפונה לאתר מחזור מאושר. פסולת שלא ניתנת למחזור תוטמן באתרים המאושרים לכך.
- 6.1.3 יש לספק לעיריית ירושלים אישורי פינוי חתומים מהמקור הקולט על כל פסולת היוצאת מהאתר.
- 6.1.4 בשטחים הטבעיים והמיועדים לפגיעה תישמר שכבת הקרקע העליונה בערום זמני לצורך שימוש חוזר במסגרת השיקום הנופי.
- 6.1.5 עבודות העפר, אתרי התארגנות, דרכי הגישה יתוכננו כך שלא תהיה פגיעה בעצים או בערכי טבע אחרים מעבר לזו הנדרשת לצורך בניית האלמנטים של שלב הקבע.
- 6.1.6 תינתן עדיפות לפתרון של שילוב עודפי החפירה במתחם עצמו.
- 6.1.7 תמ"א 4/ב/34 :

א. מי הנגר בתחום התכנית יפנו אל השטחים הפתוחים בתחום התכנית.

ב. השטחים המגוננים יהיו נמוכים ככל הניתן מסביבתם ויוחפו 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.

ג. תיבחן אפשרות להפניית מי נגר לפארק הצבאים/פארק רפאים בעתיד, בתיאום עם מהנדס העיר ושפ"ע.

6.2. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים

- 6.2.1 מניעת זיהום אוויר.**
על מנת למנוע מפגעי אבק בשלבי ההקמה יש לנקוט באמצעים הסטנדרטים ע"פ הוראות עיריית ירושלים המפורטים
- 6.2.2 מניעת רעש**
- 5.5.2.1 מומלץ לשקול בשלב התכנון המפורט ציפוי המיסעה באספלט שקט.
- 5.5.2.2 במידה ובמסגרת בחינת המיגון האקוסטי בחלק המרכזי שמדרום לתכנית 13138 ימצא הצורך להשלים את המיגון האקוסטי גם בתחום תכנית 13138, לא יחשב הדבר שינוי לתכנית.
- 5.5.2.3 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישורה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המסגרת אישורה רשאית המחלקה לדרוש הגשת חוות דעת אקוסטית שתוכן על פי הנחיותיה וכן מסמכים נוספים לפי שיקול דעתה המקצועי.
- 6.2.3 ניקוז**
מעביר מים זמני יבוצע בתוואי הנחל ויפונה בגמר שלב העבודות כולל שיקום הנחל ע"פ התכנית לשיקום נופי. תנאי לפתיחת הכביש לתנועה יהיה גמר ביצוע עבודות השיקום הנופי.
- 6.2.4 ערכי טבע, מורשת ונחל רפאים**
- 6.2.4.1 תאום עם רשות העתיקות יעשה לפני ביצוע התכנית כתנאי להיתר בנייה.
- 6.2.4.2 העבודה באזור נחל רפאים תבוצע בפיקוח אקולוגי.
- 6.2.4.3 תנאי למתן היתר חפריה/בנייה יהיה ביצוע סקר מפורט של עצים אשר יזהה עצים מוגנים ועצים בוגרים על פי הגדרתם בחוק. על פי סקר זה ייקבעו העצים המיועדים לשימור, לעקירה או להעתקה. לפני כל גיזום-משמעותי, עקירה, כריתה או העתקה יש לקבל את אישור פקיד היערות או כל אישור אחר הנדרש על פי דין. כל עץ המיועד לשימור יוגן על ידי גידור אשר יוקם סביבו לפני תחילת העבודה.
- 6.2.4.4 תנאי למתן היתר חפריה/בנייה יהיה ביצוע יהיה סימון גבולות העבודה והדיקורים בשטח באופן ברור ובולט (ע"י יתדות וסרטים צבעוניים או גדר זמנית). כמו כן תוצב גדר לאורך שתי גדות הנחל על מנת למנוע גלישה של פסולת, דרדרות או ציוד אל הערוץ ולא תותר חריגה משטח זה, על מנת שלא לפגוע בשטח הפתוח של עמק רפאים מעבר לנדרש.
- 6.2.4.5 בעת הקמת הגשרים יש למנוע גלישת פסולת וחומרי בנין (כמו תמיסת בנטונייד) אל ערוץ הנחל. כל הפסולת תיאסף ותשונע מהאתר על פי הנחית המח' לאיכות הסביבה בעירייה.
- 6.2.4.6 תנאי לפתיחת הכביש יהיה השלמת עבודות השיקום הנופי של עמק רפאים.

6.3 הוראות לשיקום נופי – שלב הקבע

- 6.3.1 התכנית המפורטת של השיקום הנופי תוכן בתיאום עם אקולוג.
- 6.3.2 למסמכי התכנית תצורף תכנית השיקום הנופי כמסמך מנחה. כמו כן יוטמעו בהוראות התכנית עקרונות השיקום הנופי כפי שפורטו במסמך זה.
- 6.3.3 יש להימנע ממינים פולשניים כגון שיטה כחלחלה ואילנתה בלוטית.
- 6.3.4 יש לשתול עצי בוסתן חדשים במקום עצי בוסתן שיעקרו או שיועקרו.
- 6.3.5 תכנית השיקום הנופי תכלול התייחסות לשיקום המדרון הדרומי של נחל רפאים ותכלול פינוי מערומי הסוללה הקיימת ושיחזור של הקרקע הטבעית בעזרת טראסות.
- 6.3.6 התכנית המפורטת תכלול התייחסות לשיקום הנחל וגדותיו עקב עבודות ההקמה: סילוק מעבירי המים שהונחו לצורך חציית הנחל, שיקום שיפועי גדות הנחל, נטיעת צמחיה בגדות הנחל על פי האמור לעיל. תנאי לפתיחת הכביש יהיה שיקומו של הנחל. תכנית השיקום תותאם ככל הניתן עם תכנית האב לעמק רפאים.

6.4. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים בשלב הקבע	
6.4.1	מניעת רעש -מיסעת הכביש תצופה באספלט שקט בחלק הדרומי של התכנית בהתאם לשיקול דעת ולהחלטת המחלקה לאיכות הסביבה
6.5. הוראות לעיצוב הגשרים	
תוגש תכנית מפורטת לגשר כביש הרכבת וגשר המסילה ונחל רפאים לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול עיצוב של המרכיבים הבאים: עמודי הגשר, מעקות הגשר, תאורה וניקוז הגשר.	
6.6. שילוט	
לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים במבני הגשר אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.	
6.7. דרך/מסילה לביטול	
לא תבוטל דרך המיועדת לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס העיר.	
6.8. שבילי אופניים	
6.8.1	לאורך צידו המזרחי של רחוב <i>אגודת ספורט בית"ר</i> (תאי שטח 006,001) ועד צומת הרחוב <i>יצחק מודעי</i> , יתוכנן שביל אופניים ע"פ תקנות משרד התחבורה שתהיינה תקפות או מומלצות לעת בקשת היתר בניה.
6.8.2	שביל האופניים יתחבר לדרכים חוצות ממזרח ומערב ברוח נספח הפיתוח ושיקום ונופי וע"פ הנחיות עיריית י-ם.
6.8.3	השביל ילווה בתאורה.
6.9. רשות העתיקות:	
על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	
6.10. מגבלות והתניות לסביבה הקרובה:	
א. ביצוע המיגון האקוסטי ביעודי הקרקע המאושרים הגובלים בתכנית יהיה באחריות יזמי תכנית אלו.	
ב. בתכניות לפיתוח פארק עמק רפאים ינקטו כל האמצעים להגנה על הגשר.	
ג. בכל שלבי העבודות אשר יבוצעו מכח התכנית, תובטח גישת הציבור לקניון בצורה ראויה וזאת גם אם לא מתוך כל הכניסות הפועלות באופן סדיר.	

6.11. תנאי לפתיחת הכביש לתנועה :

1. תנאי לפתיחת הכביש לתנועה יהא ביצוע כל הפיתוח עפ"י נספח הפיתוח ועל פי מסקנות סקר הטבע המפורט, כולל נטיעות עצים בוגרים וכולל שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בהתאם לנספח הפיתוח ונספח התנועה.
2. תנאי לפתיחת הכביש לתנועה יהא שיקומו המלא של הנחל בתחום גבולות התכנית.
3. תנאי לפתיחת הכביש לתנועה יהא השלמת עבודות השיקום הנופי של עמק רפאים בתחום גבולות התכנית.
4. גמר ביצוע המיגונים האקוסטיים במידה ונדרשו
5. גמר פינוי של עודפי העפר ופסולת הבנייה ופינוי ושיקום שיטחי ההתארגנות

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע:**


ביצוע הדרכים, הגשרים, תחנות הרכבת, הפיתוח והטיפול הנופי יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרכים ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. הביצוע יהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי ונספח הפיתוח, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום, אישור ופיקוח של מחלקות הדרכים, הסדרי התנועה, איכות הסביבה ושיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ך	לי"ך	לי"ך

7.2 מימוש התוכנית

תחילת עבודות בניה תהא תוך 15 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		עיריית ירושלים			
		עיריית ירושלים			בעלי עניין בקרקע
					
		נ.מלצר, ג.איגרא, א.כהן אדריכלים	52624780	אדריכל ארי כהן (רשיון: 39839)	עורך התכנית