

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מס' 5153  
שינוי מס' 5/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 4746  
שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3419 א'  
שינוי מס' 2/95 לתכנית מס' 1905  
ושינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 5244  
(דבר הפקדתה פורסם בתאריך 15.3.96 י.פ. מס' 4391)  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תק"מ מס' 417/05  
תת"מ  
8.05.2012  
משרד התכנון והבניה  
מחוז ירושלים

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5153, שינוי מס' 5/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 4746, שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3419 א', שינוי מס' 2/95 לתכנית מס' 1905, ושינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 5244 (דבר הפקדתה פורסם בתאריך 15.3.96 י.פ. 4391) התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
  - א. גיליון אחד של תכנית בינוי וחתכים, לאתר לאירועים, הערוך בק.מ. 500:1 (להלן: נספח מס' 1)
  - ב. גיליון אחד של תכנית וחתכים של מבנה הבמה, הערוך בק.מ. 250:1 (להלן: נספח מס' 2)
  - ג. שני גיליונות של נספח דרכים (תנוחות הכביש וחתך לאורכו), הערוכים בק.מ. 1250:1 (להלן: נספח מס' 3).
  - ד. גיליון אחד של פרטי בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. משתנה (להלן: נספח מס' 4).
  - ה. גיליון אחד של תכנית פיתוח, הערוך בק.מ. 1250:1 (להלן: נספח מס' 5).
  - ו. גיליון אחד של מערך הסעים להפעלת מופעים, מחייב, הערוך בק.מ. 25000:1 (להלן: נספח מס' 6א').
  - ז. גיליון אחד של נספח הסעים, תנועה וחניה הערוך בק.מ. 25000:1 ו- 2500:1 (להלן: נספח מס' 6ב').

- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
3. גבולות התכנית:
  4. שטח התכנית: כ - 490 דונם.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ביום:  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 18.4.05  
יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום:  
בינה שמואל מילר  
מנהלת מינהל התכנון



ירושלים, שטח מדרום לכביש הרכבת ולגן החיות התנכ"י בין שטח "הגן הטכנולוגי" לעין יעל.

חלק מפארק קק"ל (בין שכונת גילה בדרום ושכונת מנחת בצפון).  
גוש: 28109

חלקות: אין

חלק מחלקה: 60-62, 49-51

גוש: 30433

חלקות: 13-14, 11

חלקי חלקות: 17, 12, 9, 7, 3

גוש: 30451

חלקות: 9-12, 7, 5

חלקי חלקות: 13-14, 8, 6, 2-4

גוש: 30452

חלקות: אין

חלק מחלקה: 10, 8, 2

גוש: 30458

חלקות: אין

חלקי חלקות: 7, 1-5

גוש: 30459

חלקות: אין

חלק מחלקה: 4

גוש: 30933

חלקות: אין

חלק מחלקה: 1

גוש: 30962

חלקות: אין

חלק מחלקה: 48, 6

גוש: שרפת גוש מס' 2

חלקות: אין

חלק מחלקה: וד-מוסא

גוש: שרפת גוש מס' 3

חלקות: אין

חלק מחלקה: בית ארדא

גוש: אל מלחה

חלקות: גוש מס' 12

חלק מחלקה: אד דהור, בטן חדר, חלת מסקוע

שטח בין קואורדינטות אורך 166500 ל- 167750

לבין קואורדינטות רוחב 127375 ל- 128450

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

א. קביעת הוראות להקמת פארק ציבורי לבילוי ולנופש פעיל בשטחי היער, הכולל את השימושים הבאים:

1. שטחי יער מצפורי נוף ושבילים להולכי רגל.
  2. שטחים למתקני משחקים נופש ופיקניק.
  3. שטחים ארכיאולוגיים היסטוריים בוטניים וגיאולוגיים המשולבים בפיתוח הפארק.
  4. שטחי חניה, שירותים ציבוריים וכדומה.
- ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת אתר לאירועים בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
- ג. קביעת מערך הדרכים הציבוריות אל הפארק וממנו תוך הרחבת / ביטול דרכים קיימות/ מאושרות והתוויית דרכים חדשות.
- ד. התוויית גשרים להולכי רגל בין כביש הרכבת לפארק, כאמור, וקביעת הוראות בינוי ופיתוח לביצועם.
- ה. קביעת בינוי ופיתוח בהתאם לנספחי בינוי.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח, תנאים סביבתיים מחייבים למניעת מפגעים ותנאים להפעלת האתר לאירועים.
- ז. קביעת מערך החנייה בשטח האתר לאירועים ומערך התנועה וההסעים אליו וממנו.
- ח. קביעת יעוד קרקע ושינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי, לשטח פתוח ציבורי מיוחד, לשטח פתוח ציבורי מיוחד – יער, לדרך ציבורית, ולשטח דרך /או טיפול נופי.
2. שינוי יעוד שטח מדרך, משטח לדרך /או עיצוב נוף, משטח לתחנת רכבת ומשטח לתכנון בעתיד לשטח פתוח ציבורי מיוחד ולשטח פתוח ציבורי מיוחד-יער.
3. קביעת יעוד שטח לשטח פתוח ציבורי מיוחד-יער.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 4269, 3036 וההוראות שבתכנית מס' 5153 זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית 5153 זו לבין הוראות תכנית המתאר, תכנית מס' 3036 ותכנית מס' 4269 גוברות הוראות תכנית זו ויש לנהוג על פיהן.

8. הוראות התכנית:

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

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה עם קוים אלכסוניים ברקע הוא שטח פתוח ציבורי מיוחד-יער וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר ותכנית מס' 3036 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

א. בשטח התכנית תותר הקמה ופיתוח של פארק ציבורי יערני לבילוי ונופש פעיל.

ב. במסגרת הפארק כאמור יותרו השימושים המפורטים להלן:

1. שטחי יער, מצפורי נוף ושבילים להולכי רגל.

2. דרך חרום.

3. שטחי נופש ופיקניק ובהם מתקני משחקים, שטחי חניה, שירותים ציבוריים ומתקנים נוספים הכרוכים בני"ל.

4. שטחים ובהם ממצאים ארכיאולוגיים, היסטוריים גיאולוגיים ובוטניים המשולבים בפיתוח הפארק.

ג. הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו כמפורט בנספחים 1-6.

ד. תנאי להיתר בניה:

1. תיאום עם קרן הקיימת לישראל – אגף היעור בדבר פיתוח השטחים שבתחום התכנית ובדבר תכנון וביצוע השילוט בשטח.

2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט שיקום נופי במקומות בהם יבוצעו פעולות חפירה ומילוי, פירוט שבילי הולכי רגל בהתאמה לטופוגרפיה, פירוט חידוש ושיקום צמחיה לרבות פירוט עצים להעתקה / עקירה ועצים בוגרים לשתילה, פירוט מתקני גן ורחוב לרבות תאורה, ספסלים, אשפה, פירוט תכנון השילוט לאתר ולדרכי הגישה אליו בהתאם להוראות חוק עזר שילוט השת"מ 1980.

3. הגשת תכנון מפורט של דרכי יער וחניה בתיאום ובאישור המח' לשיפור פני העיר ואגף תושי"ה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים ברקע הוא שטח פתוח ציבורי מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטח פתוח ציבורי וכן ההוראות הבאות:

- א. בשטח זה יוקם ויפותח אתר לאירועים כמפורט בנספחים מס' 6-1.
- ב. התכולה המקסימאלית של אתר האירועים תאפשר אירועים של עד 32,000 צופים.
- ג. האתר לאירועים כאמור, יכלול בין היתר, את המתקנים/המרכיבים המפורטים להלן:
  1. מבנים קבועים:
    - במה ומתקנים לשרותי במה, חומות, שערים, יציעים, שבילים מדרגות, רחבות, קירות תומכים, מבני שירותים, מחסנים, חדרי בטחון, חדרי חשמל, חדרי צוות הפקה ושירותים.
  2. מתקנים ניידים:
    - מתקני תאורה, במות פריקות, רמקולים אשר יוצבו בתוך מיגונים אקוסטיים גדולים ובנקודות קבועות בזווית הטיה ובגובה ספציפי כך שההפרעה לסביבה תצומצם ככל שניתן, מתקני שירותים זמניים, קופות וכדומה.
  - ד. בשטח האתר תותר הקמת מבנה של קיוסק ו/או בית קפה ו/או מקום למכירת מזכרות, הכל לצורך השימוש של באי הפארק הציבורי והאתר לאירועים. שטח המבנה / המבנים לא יעלה על 370 מ"ר מתוכם 320 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים. מודגש בזאת כי שטחי הבניה כאמור נכללים בשטחי הבניה המפורטים בסעיף ו) להלן.
  - ה. המתקנים המתוכננים כאמור בסעיף קטן ב) יוקמו בתחום קו הבניין המסומן בקו נקודה אדום.

ו. שטחי הבניה המרביים בשטח התכנית יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שרות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
800	200	1000	שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
1050	100	1150	שטחים מעל למפלס ה - 0.00
1850	300	2150	סה"כ

הערה:

מפלס 0.00 ± הוא מפלס משטח הבמה.

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.

ז. בשטח האתר כאמור יפותחו שטחים לחניה כמפורט בסעיף 12- חניה, להלן.

ח. הוראות בינוי ופיתוח לאתר לאירועים:

1. במשטחי הדשא באתר יקבעו משטחי ישיבה ובהם ישולבו מדרגי אבן, מושבים, וטרסות ישיבה.
2. קירות פיתוח טרסות, גדרות, יציעים ומבנים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותת או באבן פראית בשילוב עם קונסטרוקציה מבטון.
3. לגובה מדרגי הסלע ולאורכם בשולי האתר, יבוצעו כיסי אדמה רחבים ועמוקים לנטיעת עצים לשם ריכוך מראה גובה קירות התמך ומדרגי הסלע.
4. מדרגי סלע חשופים יקבלו טיפול כימי ל – "הזדקנות" מואצת.
5. סביב האתר תיבנה גדר בגובה 4.5 מ'. חלקה בתחתון של הגדר בגובה 3.5 מ' יהא בנוי וחלקה העליון בגובה 1.0 מ' יהא רשת מגולוונת עם תיילים ופתחים.
6. כל מערכות אספקת החשמל והתקשורת לאתר ולמתקנים בשטח (קווים ראשיים, תעלות חיווט) יהיו תת קרקעיים ומוסתרים כך גם עבור כל שאר תעלות החיווט הראשיות של מערכות אחרות.
7. יש לבצע העתקת קווי מתח וביוב מחוץ לשטח האתר.
8. התקנת מערכות אספקת המים לאתר לצרכי כיבוי אש ובידוד האתר מהיער סביבו לצרכי בטיחות ומניעת שריפות תעשה באופן שימנע פגיעה נופית.
9. פעולות לשיקום נופי ייעשו באזורים בהם יבוצעו פעולות חפירה ומילוי שבילי הולכי רגל ועבודות הכשרת קרקע אחרות. פעולות השיקום יכללו העתקת עצים, שתילת עצים בוגרים משולבים בצמחייה נמוכה. תכנית השיקום הנופי תהיה חלק בלתי נפרד ונספח מחייב לתכנית.
10. דרכי הגישה לאתר לרבות שבילים, דרך אבטחה היקפית ומשטחי החניה, ישתלבו בטופוגרפיה הקיימת ושוליהם יטופלו גננית למניעת פצעי נוף.
11. שילוט האתר ודרכי הגישה אליו ייעשו על פי חוק העזר לשילוט תש"מ ובהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
12. כל המערכות הטכניות העיליות במות, רמפות ובכלל זה מתקני תאורה, במה, תאורת חוץ, מערכות ומגדלי הגברה, דיזל גנראטור חיצוני ומתקני עזר שונים יפורקו בתום ההופעה.
13. כל מערכות השפכים של שירותי הקבע והשירותים הארעיים יחוברו למערכת הביוב באמצעות קווי ביוב. לא יותרו בורות ספיגה באתר.
14. בשטח האתר יוקצה מקום מתאים למכולת איסוף פסולת ופינוייה באישור אגף התברואה.

- ט. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבניה.
- י. תנאים למתן היתר בניה כמפורט בסעיף 13 – תנאים למתן היתר בניה.
- יא. תנאים להפעלת האתר לאירועים:

#### הסעים ותנועה

1. מערך החניות וההיסעים בעת הפעלת האתר לאירועים יהיו כמפורט בנספח מנחה מס' 6א'. אין בכוח תוכנית זו להורות על סגירת דרך מס' 39 לפני כל ארוע יש להגיש תכנית להסעים ולהסדרי תנועה מיוחדת לאותו הארוע, כאמור לעיל.
2. עבור כל מופע, ללא קשר למס' צופים, יש להפעיל מערך היסעים והסדרי תנועה עם שינויים מסוימים בהתאם למס' הצופים שייקבע לרישיון העסק: (מעריך ההיסעים והסדרי התנועה יהיה חלק בלתי נפרד מרישיון העסק).
  - 2.1 לכל מופע עד 5,000 צופים יופעל מערך היסעים עם אישור והכוונה משטרתית, כלי רכב פרטיים יורשו להגיע לאזור האתר ולחנות במגרשי החנייה הצמודים לאתר, בחנייה של עין יעל, בדרכי טיול, בגן החיות, בתחנת הרכבת ובאצטדיון טדי.
  - 2.2 מ – 5,000 צופים עד 10,000 צופים – יופעל מערך היסעים ותהיה חובה להפעיל היסעים מאצטדיון טדי או מאתר אחר כפי שייקבע ע"י הגורמים המוסמכים. תיאסר הגעת כלי רכב פרטיים לאזור האתר ותיאסר חניה באזור האתר ובאזור עין יעל, הסדרי התנועה ייקבעו ע"י משטרת ישראל, עיריית ירושלים. חובה שתהייה הכוונה משטרתית באזור.
  - 2.3 בכל אירוע מעל 10,000 נפש חובה להכין תוכן תכנית היסעים והסדרי תנועה באישור עיריית ירושלים ומשטרת ישראל. התכנית תתייחס גם להגעה מחוץ לעיר ישרות לאתר, מחניונים פריפריאליים, משכונות ירושלים ומחניונים סמוכים. חובה שתהייה הכוונה משטרתית באזור ולא תתאפשר גישה לאתר ולסביבתו ע"י כלי רכב פרטיים.
3. לא תותר הפעלה בו זמנית של האתר לאירועים באירוע שבו יהיו 5,000 איש ומעלה, יחד עם אצטדיון הכדורגל והארנה, הנמצאים ממזרח לו.
4. בעת קיום אירוע באתר האירועים תיבחן האפשרות לקיים אירועים באתרים סמוכים ו/או אירועים המסתמכים על חניוני האיסוף.
5. לא תותר כניסת רכב פרטי לשטח האתר לאירועים באירוע שבו יהיו 5,000 איש ומעלה, למעט אוטובוסים, אשר לאחר בדיקה נמצא כי השפעתם על הסביבה לא תגרום למטרדי רעש וזיהום אוויר, רכב של אחמ"ם, רכב בטחון, חירום והצלה, רכב נכים ורכב הפקה.
6. האתר יהא פתוח כל ימות השנה. תותר סגירתו רק לצרכי מופעים עירוניים באישור הגורמים המוסמכים. הפעלת האתר לצרכי מופעים תהא ע"י עיריית ירושלים או מי שהוסמך על ידה עפ"י הסדרים שתיקבעו.



על השטח יחולו כל הוראות חוקי העזר העירוניים.

7. ביצוע אירועים באתר מותנה בקבלת רישיון עסק כחוק. לא יינתן רישיון עסק ללא התנאים הבאים, שמגיש הבקשה לרישיון העסק חייב לקיימם:
- 7.1 לא יינתן רישיון עסק לאירוע אלא אם מערכת ההגברה והשמע שתשמש באירוע כוללת מערכת ניטור וויסות אוטומטי של עוצמת הקול הנשמע.
- 7.2 ביצוע מדידות כיול אקוסיטיות מוקדמות באתר ובסביבתו לקביעת הרמה הקולית המרבית של מערכת ההגברה הקולית שהוקמה באתר לקיום האירוע. מטרת המדידות להבטיח, שהפעלת המערכת להגברה קולית תעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) – 1990, ובדרישות סעיף 11.2 בהוראות התכנית.
- 7.3 לקראת האירוע תותקן ותופעל מערכת ניטור רעש לפיקוח על רמות הרעש באתר ובסביבתו הקרובה לשם עמידה בדרישות הוראות התכנית. מערכת ניטור הרעש תופעל בזמן הפעלתה הניסיונית וכיול של מערכת ההגברה ובכל בזמן האירוע עצמו מתחילתו ועד לסיומו. מערכת ניטור הרעש תהיה מסוגלת לגרום להקטנת העוצמה הקולית של מערכת ההגברה הקולית באתר או לניתוקה לשם מניעת חריגות במפלסי הרעש בהתאם לסעיף 11.2 בהוראות התכנית.
- 7.4 ביצוע המדידות האקוסיטיות המוקדמות הקמתה והפעלתה של מערכת הניטור והוויסות האוטומטי כאמור, יבוצעו ע"י יועץ אקוסיטי מוסמך כתנאי לקיום האירוע.
- 7.5 כתנאי לקיום האירוע ומתן רישיון העסק, תיב מפיך האירוע / מבקש רישיון העסק, בטרם האירוע, להגיש למחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים לבדיקה ולאישור, חוות דעת אקוסיטית שתפרט את התוצאות והפתרונות של האמור בסעיפים לעיל לעמידה בדרישות ובהוראות התכנית.
- 7.6 מפיך האירוע / המבקש רישיון עסק חייב לא יאוחר משבוע ימים לאחר האירוע, להגיש למחלקה לאיכות הסביבה חוות דעת אקוסיטית שתכלול לרבות תוצאות מערכת ניטור הרעש, פירוט החריגות (במידה והיו), כולל תוצאות מדידות הרעש בסביבתו של האתר והשוואתן עם מפלסי הרעש המותרים לפי התקנות והוראות התכנית.
- 7.7 לא תותר הפעלת זיקוקי דינור משטח האתר ומהשטחים הגובלים בו הוראות סעיף זה לא באות במקום ההוראות והדרישות שיהיו במסגרת רישיון העסק לפי החוק.

## 8. אמצעים למניעת מפגעי רעש

8.1 יותר שימוש רק במערכת הגברת קול מושלמת של האתר, שתכיל מקולים, מערכת הגברה, מערכת ניטור של הרמה הקולית באתר ובסביבה, מערכת ויסות העוצמה הקולית אוטומטי לשם עמידה בהוראות התכנית. ניתן לחרוג מכלל זה בדרך של הבאת מערכת הגברה והשמעה חיצונית רק בתנאי שתכלול מערכת ניטור וויסות אוטומטי כאמור לעיל, ובתנאי שהמקולים ימוקמו בתוך המיגונים האקוסטיים הגדולים בנקודות הקבועות הקיימות בשטח, בזוית הטיה ובגובה, שייבחרו כך שההפרעה לסביבה תצומצם ככל שניתן. יותר שימוש במערכת הכריזה רק בשעת חירום ולא להודעות שוטפות.

8.2 ספי הרעש המרביים מותרים בעת אירוע יהיו אלו שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990. עוצמת הקול המרבית במרחק של 30 מ' מהמקולים תוגבל ל-  $Leq=95dB(A)$  עבור אירועים שמשכם אינו עולה על 3 שעות ול-  $Leq=90dB(A)$  עבור אירועים שמשכם עולה מעל 3 שעות.

8.3 האירועים באתר יסתיימו כך שפיזור הקהל ייגמר לפני השעה 22:00 [למעט באותם ימי מועד בהם מתירות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990] רמות רעש גבוהות יותר גם בשעות הלילה. על מנת להבטיח עמידה תנאי זה, ברישיון העסק שינתן לכל אירוע תקבע שעת הסיום המדויקת בהתאם לסוג האירוע, היקף הקהל, אופי הפיזור וכיו"ב.

## זיהום אוויר

## 9. אמצעים למניעת זיהום אוויר- אבק

9.1 הרטבה תקופתית בחומר מייצב מתאים (ניתן לקבל רשימה במת' לאיכה"ס, אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תקבע על-פי עומס התנועה וסוג הקרקע. הרטבה ע"י מכלית בעלת צינור מים. תדירות ההרטבה תקבע עפ"י עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר, אך בחודשי הקיץ לפחות פעם ביום. קטעי דרך קצרים ניתן להרטיב בעזרת מערכת ממטרות חד כיווניות. לא תבוצע גריסת אבן בשטח האתר ובסביבתו.

9.2 קידוחים- צימצום פליטת אבק מפעולות קידוח ייעשה ע"י שימוש במכונות קידוח מצויידות במסנני אבק.

9.3 פעילות שוטפת- צמצום פליטת אבק מפעילות שוטפת של הבניה יעשה ע"י ניקיון ושיקום מתדש של הכבישים והמדרכות מסביב לאתר, עד למרחק של 25 מ' מגבולו. כיסוי של משאיות שיוצאות מן האתר והנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה.

10. בשלב ההקמה שעות פעילות ציוד מכני באתר תהיה בין השעות 06:00 עד 19:00 בלבד, בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 סעיף 5. כל הציוד המכני שבשימוש באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) 1979. הקבלן יבצע בדיקת רעש לציה הבניה, ע"י אקוסטיקאי מוסמך, לעמידה בתקני רעש.

11. תנאי להפעלת האתר הוא תיאום עם משטרת ישראל.

12. תנאי להפעלת האתר הוא הקמה בפועל של הגשר או הגשרים להולכי רגל מעל למסילת הברזל ופתיחתם לשימוש הולכי הרגל, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

יב) הגישה לרכב לאתר תהיה מתוכננת מדרך שירות לאורך הדופן הדרומית של רצועת הרכבת, שתחילתה מזרחית לכביש 4 בתאום עם עיריית ירושלים.

יג) תותר סלילת דרך חרום.

יד) ראה סעיפים 11-12 להלן (גשרים וחניה).

השטחים המסומנים בתשריט כגשר וכמעבר עילי הם שטחים המיועדים להקמת גשרים להולכי רגל בהפרדה מפלסית מעל לנחל רפאים ולמסילת הברזל. על שטחים אלה חלות ההוראות הבאות:

11. גשרים:

א. בינוי הגשרים כאמור יהא כמפורט בנספחים מס' 6 – 1.

ב. הגשרים יבנו מקונסטרוקציות בטון ופלדה.

ניצבי הגשרים יבנו מבטון בשילוב אבן טבעית מרובעת ומסותתת.

גובה המעקה לאורך הגשר יהיה 1.30 מ' לפחות.

ג. ביצוע הגשרים יהא בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים ובכפוף

לאמור בסעיפים 13 (ז), (ח), (י"ב) להלן וסעיף 10 (יא) 10.

ד. תנאי להיתר להקמת הגשרים להולכי רגל יהיה תאום עם החברה

הלאומית לדרכים.

12. חניה:

א. בתחום השטח הפתוח הציבורי המיוחד יפותחו שטחי חניה ציבורית

כמפורט בנספחים מס' 6 – 1.

ב. תכנון וביצוע החניה כאמור יהא בכפוף לאמור בסעיף 13 (ג) להלן.

ג. חניה לנכים / מוגבלים תהיה בסמוך לאתר ותחושב עפ"י התקנות

הרלוונטיות לעת מתן היתר בניה ובזמן אירוע.

ד. ראה סעיף 10 (יא) "הסעים ותנועה".

א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י

מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. תנאים למתן היתר

בניה:

התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט שיקום נופי במקומות בהם יבוצעו

פעולות חפירה ומילוי, פירוט שבילי הולכי רגל בהתאמה לטופוגרפיה,

פירוט חידוש ושיקום צמחיה לרבות פירוט עצים להעתקה / עקירה ועצים

בוגרים לשתילה, פירוט מתקני גן ורחוב לרבות תאורה, ספסלים,

אשפה, פירוט תכנון השילוט לאתר ולדרכי הגישה אליו בהתאם להוראות חוק עזר שילוט התש"מ 1980.

ב. תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וביצוע הוראותיה, בין היתר, בנושאים הבאים:

1. פינוי עודפי עפר לאתר פינוי פסולת עודפי עפר, שיקבע ע"י הרשות המקומית.

2. בעת ביצוע עבודות הפירה יש לקבל חוות דעת גיאוטכנית מפורטת למניעת גלישת קרקע בנקודות מגע של תצורות מוצא ועמינדב.

3. בחינת מיגון אקוסטי מרעש הדרכים בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

4. הכנת חוות דעת אקוסטית בדבר השפעת הרעש הצפוי ממערכת ההגברה שיופעלו באתר לאירועים, על שכונת מנחת, שכונת גילה, שכונת א-זהיר, שכי שרפת ושכונת גבעת משואה, ובדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדי רעש בלתי סביר, בעת הפעלת האתר באירוע המוני, לרבות מיסוך מערכות ההגברה, מערכת הכריזה, דירוג מערכות הרמקולים וטיפול בחזיתות בניינים קיימים סמוכים, בהם קיים חשש לחריגה ממפלסי הרעש המותרים.

מסקנות חוות הדעת האקוסטית כאמור תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ולא יינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ישומן, ביצוען הלכה למעשה, בפיקוח ובאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. בנוסף הוכחת עמידה בסעיפי הוראות סעיף 10 (יא) "אקוסטיקה".

5. יקבע הצורך בחוות דעת משלימה של השפעות רעש וזיהום אוויר עקב שינויים בהסדרי התנועה בעת הפעלת האתר לאירועים בעקבות תוכנית ההסעים. בנוסף עמידה בסעיפי הוראות סעיף 10 (יא) "הסעים ותנועה".

הכנת חוות הדעת כאמור תהווה תנאי למתן היתר בניה ולמתן רישיון עסק לאירוע ומסקנותיה יהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

6. כתנאי לקבלת היתר בנייה הפירה, על הקבלן להגיש מפרט טכני, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, ובו פירוט האמצעים שיונקוט לצמצום מטרדי אבק ורעש לסביבה, הכל בהתאם למפרט הטכני למניעת מפגעים בעת ההקמה.

ג) תיאום עם המח' לשרותי כבאות והצלה, וביצוע הנחיותיה כמפורט להלן:

1. תכנון וביצוע הכשרת דרך חירום לרכב כבאות בטחון והצלה ברוחב שלא יפחת מ- 4.0 מ'. הדרך תהא חופשית למעבר לרכב בחירום ולא תותר חניית כלי רכב בה.

2. תכנון והכשרת דרכי גישה ושבילים למרכז האתר ובתוכו ברוחב של 3.0 מ' לפחות כל אחת.

3. תכנון והכשרת דרך שירות לאזור הבמה, מתאימה למעבר כלי רכב חירום.
  4. תכנון מערך היציאות והכניסות לאתר, בכפוף להוראות החוק והתקנות.
  5. תכנון וביצוע מדרגות ומעברים בין דרך החירום לבין צירי הרוחב,
  6. תכנון וביצוע מקורות מים לצרכי כיבוי אש באמצעות הידרנטים עירוניים.
  7. בידוד / ניתוק פיזי של האתר משטח היער סביבו באופן שימנע התפשטות אש מהיער לדרכי הבטיחות.
  8. לא תותר אחסונם של חומרים מסוכנים באתר כגון זיקוקי דינור.
  9. תכנון משטח מתאים באזור הבמה לחניית רכב כבאות בעת אירוע/מופע.
  10. פירוט חומרים, דרכי מילוט, הידרנטים ועמדות כיבוי, תאורת חירום ציוד כיבוי וכדומה.
  11. תכנון ובניית חדר לריכוז ציוד כיבוי אש באזור הבמה.
  12. תכנון מערכות החשמל בכפוף לחוק ולתקנות מערכות החשמל תכלולנה, בין היתר, מקור כוח אלטרנטיבי ע"י גנרטור חשמלי, גופי תאורת התמצאות אינדיבידואליים בכניסות, ביציאות ובמעברים המשמשים את הקהל.
  13. תכנון והתקנת שילוט הכוונה ליציאות ולדרכי המילוט.
  14. תכנון והקמת משטחי הישיבה בהתאם לתקנות התקהלות ציבור.
  15. התקנת מערכת כריזה עם רמקולים בכל האתר באזור התקבצות הקהל. המערכת תאפשר הפעלתה ממספר נקודות כריזה ותגובה במתח חשמל נמוך. מערכת הכריזה תופעל רק בשעת חירום ולא להודעות שוטפות.
  16. תכנון וביצוע מסי כניסות חירום בדרך החירום שתאפשרנה כניסה לכבאים בעת חירום ושתשמשנה גם למילוט האנשים מתוך האתר.
  17. תכנון מערך המים והחשמל.
  18. פירוט דרישות בטיחות בפני שריפות.
- (ד) תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר מיתוג מתחת לבמה ובדבר העתקת קווי מתח גבוה, במידת הצורך, לתוואים אלטרנטיביים שאינם עוברים מעל שטח האתר לאירועים. ראה סעיף 18 להלן.
- (ה) קבלת אישור להתחלת עבודות בשטח מרשות העתיקות ומתן התחייבות לפיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע העבודות.
- (ו) תיאום עם אגף הביוב בדבר העתקת קו ביוב עירוני לתוואי חליפי אל מחוץ לשטח האתר לאירועים ובדבר תכנון סלילת דרך שירות ברוחב 4.0 מ' עם תעלת ניקוז בצד הפונה לכיוון ההר, עם שיפוע צידי של 2% לכיוון תעלת הניקוז, תעלת הניקוז הפתוחה בדרך השירות כאמור, תוכל לקלוט גלישות

- ביוב במקרה של תקלה בקו הביוב. תעלה זו תחובר אל מערכת הניקוז אשר תזרים את מי הביוב אל נחל רפאים, אל מעבר לתחומי האתר לאירועים. לא יותרו בורות ספיגה באתר. ניקוז אזורי הישיבה, השבילים ומשטחי הדשא ייעשה באמצעות תאי קליטה וקווי ניקוז אל מורד הוואדי.
- ז) הגשת עיצוב אדריכלי מפורט של הגשר, או של מערכת הגשרים, לאישור מהנדס העיר.
- ח) הגשת תכנון מפורט של החנייה, הדרכים לרכב ולהולכי רגל שבתחום התכנית לאישור המח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים בעיריית ירושלים.
- ט) תיאום עם אגף התברואה, בין היתר, בדבר הקצאת מקום מתאים למכולת איסוף פסולת ופינוייה.
- י) האתר והגשרים יותאמו עפ"י תקנות הנגישות הרלוונטיות לעת מתן היתר בניה (יא) תיאום עם חברת בזק.
- יב) תיאום ואישור רכבת ישראל, בין היתר בדבר הקמת הגשרים להולכי הרגל מעל למסילת הברזל ובדבר הסדרי התנועה בסמוך למחסום הרכבת.
- יג) תיאום ואישור פתרון לנגישות הולכי רגל עם המפקח על התעבורה.
- השטחים המתוחמים בתשריט בקו שחור הם שטחים שהתכנית אינה חלה עליהם.
14. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:
15. שטח לתחנת רכבת
16. שטח למסילת ברזל:
17. דרכים:
- א) השטח המסומן באפור עם קוים אלכסוניים הינו שטח המיועד לתחנת רכבת עפ"י תוכנית מס' 3419 א', וחלות עליו הוראות תוכנית זו.
- השטחים המסומנים בתשריט בצבע אפור הם שטחים למסילת ברזל. תוואי המסילה ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.
- מעבר להקלות המסומנות בתשריט, תיאסר כל בניה או חניה בתחום קווי הבניין עפ"י תמ"א 23.
- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט:
- א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבעים אדום/ירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.
- ה) תכנון וביצוע הדרכים יהא כמפורט בנספחים מס' 3, 4, 1 ו- 6 ובכפוף לאמור בסעיף 13 (ג) (ז) (י) ובסעיף 10 (יא) לעיל.
- ו) מעבר להקלות המסומנות בתשריט, תיאסר כל בניה או חניה בתחום הרצועה לתכנון עפ"י תמ"א 3.
- השטחים המיועדים בתכנית לדרכים, לשטחים לדרכים ו/או לעיצוב נוף וכן השטח המיועד להקמת אתר האירועים כאמור בסעיף 10 לעיל, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
18. הפקעה:

19. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ראה סעיף 13 (ד) לעיל.

20. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, 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, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן, כל תיקון וכל נזק שייגרם 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.

22. מי נגר

1. מי הנגר העילי והתת קרקעי משטח האתר יתועלו לתאי ניקוז לקליטת מי גשם שיותקנו מחוץ לשטח האתר. תאי הקליטה של מי הגשם מחוץ לשטח האתר יחוברו למוביל הניקוז הראשי שמכוון להמשך זרימה חופשית בערוץ נחל רפאים.

2. דרכים: בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבבים וחדירים.

3. שטחים פתוחים: תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

**חתימת בעלי קרקע:**

מינהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216, ירושלים.  
טל' 5318888 – 02

**חתימת מגישי התכנית:**

עיריית ירושלים  
עופר גרינדינגר  
מנהל אגף תכנון עיר

עיריית ירושלים  
ככר ספרא 1  
טל' 6297777 – 02

**חתימת המתכנן:**

אלי רכס – אדריכלים ומתכנני ערים  
רח' האומן 9  
**אלי רכס**  
ירושלים וריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רחוב האומן 9 ירושלים מיקוד 93420  
טל' 6790144 (02) פקס: 6739818-02  
ת.פ. 513/01002  
פקס' 6789818 – 02