

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

1077632-1

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13267**

**שם תוכנית: קידוח מקורות 4 בגיא בן הינום בירושלים**

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית  
 1077632-1  
 01-01-1007  
 משרד הפנים  
 תאריך: 20.11.14

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

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                  משרד הפנים - מחוז ירושלים                  הוועדה המחוזית החליטה ביום: 20.11.14                  לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר             </p> <p>                 תאריך: 20.11.14                  יו"ר הוועדה המחוזית:             </p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

במסגרת תכניות נציבות המים מקדמת מקורות – חברת מים בע"מ תהליך של הסדרת מתקנים הנדסיים קיימים באמצעות הגשת תכניות מתאר מפורטות לאישור רשויות התכנון.

מיתקן קידוח 4 של מקורות הוא מיתקן קידוח קיים הנמצא בגיא בן הינום בירושלים, באזור התחום בין העיר העתיקה לשכונת גבעת חנניה (אבו תור).

בתוך שטח המיתקן קיימים מספר מבנים המשמשים למיתקן הקידוח, חדר גנרטור, מבנה בקרה ועוד. מטרת התכנית להסדיר את המיתקנים הקיימים ולאפשר תוספת של מיתקן הפלרה.

שטח מיתקן הקידוח נמצא בתחום גן לאומי סובב חומות ירושלים ובתחום שטח ציבורי פתוח על פי התכניות החלות בשטח. שטח זה נמוך יחסית לשטח הדרך הגובלת בו מצפון והמשמשת כגישה למיתקן הקידוח.

בין הדרך לשטח התכנית מפריד מחסום לצורכי בטיחות. התכנית שומרת על זכויות מעבר לטובת מקורות על מנת להבטיח את אפשרות הנגישות למיתקן הקידוח.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

קידוח מקורות 4 בגיא בן הינוס בירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכניתימ"רס  
ברשומות

13267

מספר התוכנית

396 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים לתוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

01.09.14

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ימ"רס  
ברשומות

• כן

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

• ועדה מחוזית

ל.ר.

לפי סעיף בחוק

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

221750 קואורדינטה X  
630670 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** ירושלים, גיא בן הינום

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים

- שכונה
- רחוב
- מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30127	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		47

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.	

**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
עמ/6	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית גן לאומי סובב חומות ירושלים	1649	06.08.70
עמ/9	• שינוי	תכנית זו גוברת על עמ/9	2308	31.03.77
1864 א	• שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 1864 א	3648	09.04.89
62	• שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 62	687	16.07.59

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית ירושלים	אדרי חוה רון	01.09.14	-	13	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	אדרי חוה רון	01.09.14	1	-	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתוכנית.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גו' / ש' / ק' / ה' / צ'	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Akuta@mek orot.co.il	08-9271547	050-5957523	- 9271518 08	ת.ד. 56 אזור התעשייה רמלה 72100	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							מקורות חברת המים הלאומית מרחב מרכז	557652310	51803674	אהרון קוטה	

1.8.2 יזם במועל											
גו' / ש' / ק' / ה' / צ'	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Akuta@me korot.co.il	08-9271547	050-5957523	08 - 9271518	ת.ד. 56 אזור התעשייה רמלה 72100	מס' תאגיד <td>שם תאגיד / שם רשות מקומית</td> <td>מספר רישיון</td> <td>מספר זהות</td> <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td>	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							מקורות חברת המים הלאומית מרחב מרכז	557652310	51803674	אהרון קוטה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
גו' / ש' / ק' / ה' / צ'	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-5318888	02-5318888	02-5318888	בניין שערי העיר רח' יפו 216 ירושלים	מס' תאגיד <td>שם תאגיד / שם רשות מקומית</td> <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td> </td>	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td>	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							מינהל מקרקעי ישראל			
	Akuta@mek orot.co.il	08-9271547	050-5957523	08 - 9271518	ת.ד. 56 אזור התעשייה רמלה 72100	מס' תאגיד <td>שם תאגיד / שם רשות מקומית</td> <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td> </td>	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td>	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							מקורות חברת המים הלאומית מרחב מרכז			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
גו' / ש' / ק' / ה' / צ'	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	eve@metro -net.co.il	7414040-03	0544 - 832735	03 - 7414141	פאלין 8 תל אביב 69584	מס' תאגיד <td>שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>מספר רישיון <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> </td></td></td></td>	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>מספר רישיון <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> </td></td></td>	מספר רישיון <td>מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> </td></td>	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> </td>	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר
	mail@pink as.co.il	03-5345938		03-6355773	רח' גולומב 17 קרית אונו	מס' תאגיד <td>שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>780</td> <td></td> <td>א. פנקס ובני , מודדים מוסמכים בע"מ</td> <td>עורך ראשי אדריכל</td> </td>	שם תאגיד / שם רשות מקומית <td>780</td> <td></td> <td>א. פנקס ובני , מודדים מוסמכים בע"מ</td> <td>עורך ראשי אדריכל</td>	780		א. פנקס ובני , מודדים מוסמכים בע"מ	עורך ראשי אדריכל

**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
מיתקן קידוח	מיתקן קידוח הוא מיתקן המיועד להעלאת מים תת קרקעיים אל פני הקרקע או לצנרת, לרבות החפירה והמבנים הנדרשים לפעולה זו.

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**

הסדרה סטטוטורית של מיתקן קידוח מים מס' 4 של מקורות בגיא בן הינוס בירושלים, מתן הוראות לתוספת מיתקן הפלרה והסדרת הגישה למיתקן.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד קרקע משטח גן לאומי ושטח ציבורי פתוח לשטח לגן לאומי עבור מיתקן הנדסי לקידוח של חברת מקורות.
- ב. שינוי יעוד משטח גן לאומי ושטח ציבורי פתוח לשטח לגן לאומי עם זיקת הנאה למעבר ברכב עבור דרך גישה לקידוח.
- ג. קביעת הוראות להוצאת היתר בנייה.
- ד. מתן הוראות לתוספת מיתקן הפלרה.
- ה. קביעת שטחי הבנייה ל- 52 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. קביעת גובה בינוי ל-2 קומות, מהן אחת מעל לקרקע.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	396 מ"ר
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		52	+5	47	מ"ר	גן לאומי - מתקן הנדסי לקידוח

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מיתקן הנדסי	280	
גן לאומי וזיקת הנאה למעבר ברכב	730	

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	גן לאומי	
4.1.1	שימושים	
א.	ישמש לגן לאומי.	
ב.	תא שטח 280 ישמש למיתקן קידוח מים של מקורות על כל המיתקנים והמבנים הנלווים לקידוח זה: מכונת קידוח והציוד הדרוש לקידוח, חיבור חשמל ומיתקנים הדרושים לאספקת כח חשמלי כדוגמת גנרטורים, שנאים, מיתקני תקשורת, משאבות, מיכל סולר, מיתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הקידוח לרבות גדר ושערים, מתקני טיפול וטיוב למים כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד, כגון מיתקן הפלרה, קווי מים ומתקנים הקשורים להוצאת המים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול הקידוח ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.	
ג.	תא שטח 730 ישמש לצרכי נגישות של כלי רכב והולכי רגל למיתקן מקורות.	
4.1.2	הוראות	
א.	תא שטח 730	הוראות לשטח גן לאומי עם זיקת הנאה למעבר ברכב
1.א	איסור בנייה	לא תותר כל בנייה בתחום שטח הגן הלאומי עם זיקת הנאה למעבר ברכב, לרבות גידורו, באופן שיש בה כדי לפגוע בתיפקוד מיתקן הקידוח של מקורות ובזכות הגישה אליו להולכי רגל ולכלי רכב.
2.א	רחבה מבטון	לצרכים תפעוליים יותר לבצע רחבה מבטון מול שער הכניסה במידות שלא תעלינה על 5 מ' X 3 מ'.
3.א	מחסום	בגבול בין השטח לגן לאומי עם זיקת הנאה למעבר ברכב לבין דרך הגישה הצפונית לו יוצב מחסום לצרכים בטיחותיים באחריות ובתחזוקת מקורות חברת מים בע"מ. המחסום ימוקם כך שיאפשר המתנת כלי רכב אחד לפחות בין מדרכת דרך הגישה לבין המחסום.
4.א	חנייה	תותר חניית רכב תפעולי לצרכי תחזוקה בתחום השטח לגן לאומי עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
5.א	זיקת הנאה	על השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.



<b>הוראות לשטח גן לאומי – מתקן הנדסי לקידוח</b>	<b>תא שטח 280</b>	<b>ב.</b>
יותר לגדר את השטח בהתאם להנחיות חברת מקורות. הגדר תהיה מורכבת מחלק תחתון בנוי ומחלק עליון מגדר רשת מתכת. גובה הגדר לא יעלה מעל 7 מ' מפני קרקע המיתקן ההנדסי.	גידור	<b>ב.1</b>
המיקום המשוער של מיתקן ההפלה יהיה כמוראה בתשריט, אולם שינוי במיקום מתקן ההפלה בתחום השטח למיתקנים הנדסיים לא יהווה שינוי לתכנית זו.	מיתקן הפלה	<b>ב.2</b>
המיתקן המתוכנן אינו כולל תהליכי הכלרה העשויים לגרום לתגובת סתירה אקסותרמית חומצה/בסיס. ריכוזים מותרים: ריכוז החומצה הפלוארוסיליציט (H <sub>2</sub> SiF <sub>6</sub> ) לא יעלה על 14%. ריכוז החומצה ההידרופלואורית (HF) בתוך החומצה הפלוארוסיליציט לא יעלה על 1%. מרחקי הפרדה מאוכלוסייה המרחק למבנה הקרוב ביותר הקיים הוא כ-110 מ'. לא תותר כל בנייה חדשה מעבר לבנייה הקיימת בתחום רדיוס המגן, ראה סי' 6.2 להלן.	איכות סביבה – הנחיות למיתקן ההפלה	<b>ב.3</b>
<b>תשתיות</b> א. המיתקן יהיה סגור ומגודר למניעת הכניסה של אנשים לא מורשים. ב. המיכלים יוצבו במבנה מקורה. ג. מיכלי הכימיקלים יוצבו במאצרות בכפוף להנחיות הבאות: 1. המאצרה לא תהיה מתכתית. 2. המאצרה תעמוד בכל התנאים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ממאצרות. 3. המאצרה תהיה הסגורה ואטומה ללא כל פתחי ניקוז. 4. מכלי החומצה יורחקו ממפסקים, מגעים חשמליים ולוחות בקרה. 5. מיכלי הכימיקלים יהיו סגורים לחלוטין למעט צינור הזנה וצינור פליטה (וונט) היוצא אל מחוץ למבנה. אמצעי בטיחות 1. עמדת האחסון תשולט בשילוט תקני כנדרש (הכולל את שם החומר, מס' או"ם וקוד חירום). 2. חומרי הספיגה לטיפול בשפך יוצבו בעמדה ייעודית. 3. במתקן יהיה ציוד מיגון אישי לשימוש העובד בשוטף (כפפות, נעליים, משקפי מגן) וציוד מתאים לשימוש בחירום. נהלים א. יוכן נוהל חירום שיכלול: 1. הגדרת שרשרת האחראיות לטיפול בעת אירוע חומרים מסוכנים. 2. שרשרת הפעולות לביצוע במקרה חירום. 3. רשימת גופי חירום ואמצעי קשר עימם בעת חירום. 4. הנהל יפורסם בכתב בולט באותיות מאירות עיניים בתוך תחומי המיתקן.		<b>ב.4</b>

<p>ב. בנוסף לנוהל חירום יוכנו נהלים נוספים כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נוהל עבודה ותחזוקה.</li> <li>2. נוהל מילוי לכל כימיקל מהמוביל.</li> <li>3. נוהל אחזקת האתר כולל הדברת עשבים למניעת פריצת דליקות ובקרת המיכלים.</li> </ol>		
לא תותר התקנת אנטנות סלולאריות על מתקן המים.	איסור בניית אנטנות סלולאריות	5.ב
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעיצוב האדריכלי של המבנה.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בנייה למתקן ההפלרה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</li> </ol>	תנאים למתן היתר	6.ב

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	צירי- שמאלי	צירי- ימני	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמיפות לדונם (מ"ר/דונם)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			צירי- שמאלי	צירי- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שדות	עיקרי			
כמוראה בתשריט	כמוראה בתשריט	כמוראה בתשריט	1	1	5.0	21	-	25	52	8	44	205	280	מתקנים הדפסיים			

הערה : שטחי הבנייה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לנקודות התכנון והבנייה.

**6. הוראות נוספות****6.1 חלוקה ורישום**

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ותוגש לאישור הועדה המקומית.  
תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לעניין זיקת ההנאה למעבר ברכב.

**6.2 רדיוס מגן**

6.2.1	רדיוס מגן יהיה כמסומן בתשריט.
6.2.2	בתחום רדיוסי המגן יחולו תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה) התשנ"ה – 1995.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבנייה תבוצע בשלב אחד.	

**7.2 מימוש התוכנית**

תחילת הבנייה תוך 10 שנים מאישור תכנית זו.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23.9.14	אהרון קוטה רכז מוקד עין מחלקת מרחב מרכז-רמלה	מקורות חברת מים בע"מ	51803674	אהרון קוטה	מגיש התוכנית
23.9.14	אהרון קוטה רכז מוקד עין מחלקת מרחב מרכז-רמלה	מקורות חברת מים בע"מ	51803674	אהרון קוטה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
23.9.14	חנה רון MSc אדריכלות ובינוי רשיון מס' 225		068447630	חנה רון - אדריכלות ובינוי ערים	עורך התכנית