

1014202

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונר הדפסה 25

תכנית מס' 101-0117846

מתקן הנדסי לביוב: ערב א-סוואחרה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונר הדפסה 25

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הבנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
2.11.14  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר תוועדה המחוזית תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת להכשרת שטח למתקן הנדסי לביוב ומתקנים נלווים למכון לטיהור שפכים. השימושים המותרים יהיו סניקת ביוב, קולחין ובוצה, טיפול בביוב, קולחין ובוצה ומתקנים נלווים מסוגים שונים הנדרשים להפעלת מתקן הביוב כגון מתקן שאיבה, מתקן חשמל ואגירה. התכנית מצויה בקרבת שכונת ערב א-סוואחרה ובצמוד לתכנית 2064 המיועדת למכון לטיהור שפכים בנחל הקדרון. במקום נעשו חפירות נרחבות לצורך הקמת תשתיות.

תכנון המתקן והקמתו יבוצעו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. שינוי מייעוד קרקע של שטח נוף פתוח ליעודי קרקע של שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים ושטחים פתוחים עם הוראות מיוחדות ולידך ו/או טיפול נופי.

בשטח שייעודו 'שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים' (תא שטח 2) השטח המירבי לבנייה הוא 5000 מ"ר, שהם 2500 מ"ר מעל הקרקע ו 2500 מ"ר מתחת לקרקע.

בשטח שייעודו 'שטחים פתוחים', תותר בנייה תת קרקעית עבור בריכות איגום, הנחת צנרת תת קרקעית ושיקום נופי אך לא תותר בנייה עילית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנית זמין  
מונה הדפסה 29

מתקן הנדסי לביוב: ערב א-סוואחרה

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

101-0117846

מספר התכנית

31.634 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנית זמין  
מונה הדפסה 29



תכנית זמין  
מונה הדפסה 29

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

224376 קואורדינאטה X

627836 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לנחל קדרון, בתוך גבול השיפוט של ירושלים וממערב לתכנית 2064 במקום שבו קיים שטח מופר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ירושלים		

ערב א-סוואחרה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31237	לא מוסדר	חלק		9999
31247	לא מוסדר	חלק		9999

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א/2683	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית א/2683 ממשיכות לחול.	4391	2316	15/03/1996



תכניון זמין  
מונה הדפסה 29



תכניון זמין  
מונה הדפסה 29



תכניון זמין  
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חנה גריבץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		חנה גריבץ			תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		49	20/03/2014	שרון כהן		24/03/2014	חתום להפקדה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:500	1	20/03/2014	חנה גריבץ		23/03/2014	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:1000	1	20/03/2014	חנה גריבץ		04/11/2014	חתום להפקדה	לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
י"ור	ועדה מקומית, יעקב כחלון		הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		khyaacov@ jerusalem.m uni.il



**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית, ישראל ברגיל		מפעלי ביוב וטיהור ירושלים	ירושלים	דרך חברון	101	02-5318888		sivan@mavti.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חנה גריבץ	66739	גריבץ ווילהלם אדריכלים	ירושלים	כפר עציון	26	02-6717861		g.w.architect ure@gmail.c om

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל, עורך משני	אדריכל	מייק טרנר	5059	טרנר ושות' אדריכלות ותכנון בע"מ	ירושלים	כספי מרדכי	25	02-6716492		turnerm@013
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	שרון כהן		גיאופרוספקט	ירושלים	אורוגואי	3 א	02-6789358	02-6781351	
	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	101	03-9627082		mail@hf- mapping.co.il





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת מתקן הנדסי לביוב ומתקנים נלווים למכון טיהור שפכים שבנחל קדרון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע מישטח נוף פתוח לישטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת שימושים מותרים בשטח לישטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים. השטח העיקרי המירבי לבנייה סה"כ 5000 מ"ר שהם 2500 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-2500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
- ג. קביעת שימושים מותרים בישטח נוף פתוח.
- ד. קביעת הנחיות מיוחדות.
- ה. קביעת קווי בניין מרביים.
- ו. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- ז. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
- ח. קביעת הנחיות לשיקום נופי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

31.634

שטח התכנית בדונם

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך ואו טיפול נופי	3
שטחים פתוחים	4, 1
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך ואו טיפול נופי	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	2

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח נוף פתוח	31,634.36	100
סה"כ	31,634.36	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ואו טיפול נופי	6,598.54	20.86
שטחים פתוחים	7,964.96	25.18
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	17,070.87	53.96
סה"כ	31,634.36	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.1.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. נטיעות, גינון, טרסות, חקלאות                  ב. מעברים                  ג. תאורה                  ד. דרכי גישה                  ה. בריכות איגום תת קרקעיות                  ו. צנרת תת קרקעית</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>ראה סעיף 6.2</p>
ב	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>ראה סעיף 6.3</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ראה סעיף 6.8</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.2.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965.                  ב. טיפול נופי, גינון, נטיעות ומעבר קווי תשתיות.                  ג. השטח יפותח בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו ותיאום עם אגף שפ"ע.                  ד. תותר הנחת צנרת תת קרקעית כגון קווי ביוב, מים, ניקוז וכיוצא בזה.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>ראה סעיף 6.3</p>
ב	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>ראה סעיף 6.9</p>
<b>4.3</b>	<b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b>
<b>4.3.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מתקן שאיבה לביוב ושפכים                  ב. מתקנים הנדסיים למטרת:                  1. סניקת ביוב, קולחין ובוצה.                  2. טיפול בביוב, קולחין ובוצה.                  3. מתקנים נלווים מסוגים שונים הנדרשים להפעלת מתקן הביוב כגון מתקן שאיבה, מתקן חשמל ואגירה. וכיוצא בזה.</p>



תכנון זמין  
מונח תדפיסה 29



תכנון זמין  
מונח תדפיסה 29



תכנון זמין  
מונח תדפיסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים		4.3
	ג. מבני עזר נלווים למתקן ד. גדרות, אלמנטי הבטחה ה. זכות מעבר לרכב	
	הוראות	4.3.2
	איכות הסביבה	א
	ראה סעיף 6.2	
	אקוסטיקה	ב
	ראה סעיף 6.4	
	בינוי ו/או פיתוח	ג
	ראה סעיף 6.1	
	הפקעות ו/או רישום	ד
	ראה סעיף 6.3	
	חוות דעת סביבתית	ה
	ראה סעיף 6.10	
	בדיקות ארכאולוגיות	ו
	ראה סעיף 6.5	
	פסולת בניין	ז
	ראה סעיף 6.6	
	תנאים למתן היתרי איכלוס	ח
	ראה סעיף 6.7	
	תנאים למתן היתרי בניה	ט
	ראה סעיף 6.8	
	זיקת הנאה	י
	סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב	
	ראה סעיף 6.9	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מ"ר	צידו-שמאלי	צידו-ימני	אחורי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
דרך ואו טיפול נופי		3	6598.54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
שטחים פתוחים		1	2410.02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
שטחים פתוחים		4	5554.93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	2	17070.85	2500	2500	5000	30	20	8	2	2	0	0	0	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**6. הוראות נוספות**

6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>א. לאחר בדיקה נופית יובטח שגובה המבנים במתקן יהיה כלהלן:</p> <p>שטח B- עד 5 מטר מעל מפלס הכניסה</p> <p>שטח C- עד 8 מטר מעל מפלס הכניסה</p> <p>שטח D- עד 9 מטר מעל מפלס הכניסה</p> <p>כאשר מפלס הכניסה נקבע ב+542.00. תותר סטייה במפלס עד מטר.</p> <p>ב. בינוי ושיקום נופי ייעשה בהתאם לגבהי השטח בטרם ביצוע החפירה עבור כביש המערכת.</p> <p>ג. ייעשה שימוש בגגות ירוקים מסוג אקסטנסיבי ככל שניתן.</p> <p>ד. לצורך השתלבות בנוף ושיקום השטח יוכנו מבטים למבנה לפי הנחיית מהנדס העיר.</p> <p>ה. תוצמד תכנית פיתוח להיתר לפי הנחיית האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	
6.2 איכות הסביבה	6.2
<p>א. בהתאם לסעיף 20 ב' ו-ג' לחוק המים התשי"ט 1959, ולפי סעיף 7 לחוק למניעת מפגעים התשכ"ד 1974, ובמטרה למנוע מפגעים סביבתיים, על מפעיל המתקן ההנדסי לביוב להפעיל את המתקן בהתאם למפורט מטה. בכל מקרה של גלישת שפכים וגרימת מטרדים סביבתיים מהמתקן ההנדסי, ישקול המשרד להגנת הסביבה את הפעלת סמכויותיו המשפטיות כנגד הגורמים האחראיים למפגע.</p> <p>ב. יש לתכנן את תאי השאיבה כך שבעת הצורך לטפל בתא השאיבה המתקן ימשיך לתפקד באופן שלא יגרום למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. המתקן ההנדסי יכלול משאבה רזרבית המסוגלת להעביר לא פחות מ-33% מספיקת השיא השעתית ובכל מקרה, יחס המשאבות יהיה לפחות משאבת גיבוי אחת על כל 2 משאבות פעילות בכל מועד נתון. משאבות אלו יופעלו מיידית במקרה של תקלה במשאבה המותקנת במתקן.</p> <p>ד. המתקן ההנדסי יכלול גנרטור חירום אשר יכנס אוטומטית לפעולה מיידית במקרה של תקלה באספקת החשמל. מערך התדלוק של הגנרטור יאפשר הפעלה מלאה של כל מרכיבי המתקן ויאפשר פעולה רצופה של 24 שעות לפחות. מיכל התדלוק יאוחסן במאצרה תקנית שקרקעיתה תצופה בחומר עמיד לפחמימונים.</p> <p>ה. על המתקן לכלול מעקף למגוב המיכני הכולל אמצעי סינון לצורת ביצוע עבודות תחזוקה או תיקון במגוב המיכני.</p> <p>ו. המערכות המופעלות במתקן יהיו מוגנות מפני סתימות: ציוד שאיבה עמיד בפני סתימות, מגוב מכני מתאים, מגרסה וכו'.</p> <p>ז. כל המתקנים יהיו בתוך מבנה סגור. (כולל מגוב מיכני, ועגלת איסוף גבבה).</p> <p>ח. יש לנהל במתקן יומן תחזוקה ובו פירוט התקלות במתקן כולל תאריך התקלה, מועד סיום הטיפול, יש לבצע אחת לחודש פעולות הדמיה להפסקת חשמל ולבדוק את פעולת המתקן בעזרת גנרטור החירום. אין לבצע פעולה זו בשעות המנוחה.</p> <p>ט. המתקן ההנדסי יחובר אלחוטית למוקד המאויש 24 שעות ביממה ויהיה מסוגל לתת מענה לכל כשל במתקן העלול לגרום למטרד סביבתי. (גלישת שפכים, מטרדי ריח, רעש וכד')</p> <p>י. בכל מקרה של תקלה, כמוזכר בסעיף יב' לעיל, על המפעיל לטפל בתקלה באופן מידי כך שיימנעו מפגעים סביבתיים.</p> <p>יא. בכל מקרה של תקלה הגורמת לגלישת שפכים:</p> <p>1. המפעיל ינקוט לאלתר בכל האמצעים הדרושים להפסקה מיידית של הגלישה ומניעת</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

6.2	איכות הסביבה
	<p>הישנותה.</p> <p>2. המפעיל ידווח בכתב ובע"פ מיידית עם תחילת הגלישה על התקלה ועל האמצעים הננקטים להפסקתה למשרד להגנת הסביבה במחוז.</p> <p>3. יש להעביר תוך שבוע ממועד האירוע, דו"ח למשרד להגנת הסביבה במחוז ובו סיכום הממצאים לתקלה, סיבתה, הפעולות שנעשו לתיקון התקלה ומניעת הישנותה.</p> <p>יב. בכל מקרה בו נגרם נזק לסביבה- יהא על המפעיל לנקוט בכל האמצעים הדרושים לצורך השבת המצב לקדמותו. זאת בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ולהנחת דעתן.</p> <p>יג. המתקן יגודר וישולט כך שלא תתאפשר נגישות מבחוץ. דרך הגישה למתקן צריכה להיות פתוחה ומוסדרת. על המתקן להיות נקי ואסתטי.</p> <p>יד. מתקן הממוקם בסמוך לאזורי מגורים/ מוסדות/ דרכים יבנה בחמרי גמר נאים ויכלול שטחי גינון.</p> <p>טו. מפעיל המתקן ידאג לתחזוקה תקינה של כל מרכיבי המערכת במתקן כך שלא ייווצרו מטרדים סביבתיים כגון מטרדי ריח, דגירת יתושים, גלישות לסביבה ולנחלים.</p> <p>טז. הוראות לנושא איכות אוויר:</p> <p>1. המתקן יתוכנן כך שעוצמת הריח במרחק של 1 מ' מחזית המתקן ומערכותיו לא יעבור את דרגות הרחה 0 (OU). הבדיקה תתבצע בתוך 3 חודשים מיום מתן טופס 4/ תעודת איכלוס.</p> <p>2. המתקן ההנדסי יעמוד בערכי פליטה של 4,900 יח"ר לשנה.</p> <p>3. בנספח איכות אוויר תוכח עמידה בערכים אלו, או ערכים אחרים אשר יעמדו בתקנות ובנוהל למניעת מפגעי הריח. חישובי המודל יאושרו ע"י האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. האמצעים למניעת ריח יעמדו ביעילות טיפול של 95% לפחות וייקבעו מימדי הארובה הנדרשת למתקן.</p> <p>5. בשנה הראשונה לאחר הפעלת המתקן, יבוצעו מדידות ריח בגבול המתקן ובנקודות רגישות לאישוש תוצאות מודל הריח. תכנית המדידות ותדירותם יתואמו עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. יוכנו נוהלי תחזוקה לאמצעים למניעת ריח אשר יאושר על ידי מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. הוראות לנושא אקוסטי, ראה סעיף 6.4.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

6.3	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 וכן תוגש תכנית לצרכי רישום.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

6.4	אקוסטיקה
	<p>א. הוראות לנושא אקוסטי:</p> <p>1. מפלסי הרעש במבנים הסמוכים ביותר לתחנת השאיבה לא יעלו כתוצאה מפעילות התחנה (כולל גנרטור חירום) על מפלס הרעש המותר לשעות הלילה ע"פ תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, 20dB במדידה של מטר מחזית הבניין (קולט הרעש)</p> <p>2. בתכנון מבנה המתקן ינקטו כל האמצעים האקוסטיים להפחתת הרעש מכל מקורות הרעש השייכים למתקן ההנדסי, עפ"י תכנית של יועץ אקוסטי, על מנת להבטיח עמידה בערכי הרעש המותרים, הקריטריונים והתנאים האקוסטיים שנקבעו בדוח האקוסטי עפ"י התקנות, בהתחשב בכל הפעילויות הקיימות והמתוכננות באזור.</p>

6.4 אקוסטיקה	
<p>3. בשנה הראשונה לאחר הפעלת התחנה, יבוצעו מדידות רעש בגבול התחנה ובנקודות רגישות. תכנית המדידות תתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. הוראות אקוסטיות לשלב ההקמה:</p> <p>1. שעות פעילות ציוד מכני באתר:</p> <p>הפעילות של הציוד המכני באתר הבניה תהיה בין השעות 7:00 עד 19:00 בלבד, בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992 סעיף 5 ועדכון משנת 2011.</p> <p>2. בדיקת רעש לציוד בניה:</p> <p>כל הציוד המכני שבשימוש באתר, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) 1979. הקבלן יבצע בדיקת רעש לציוד בניה ע"י יועץ אקוסטי, לעמידה בתקני הרעש.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

6.5 בדיקות ארכאולוגיות	
<p>א. המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתרי/ העתיקות המוכרזים כדון נחל קדרון ; 27456/0 ירושלים, נחל קדרון" י"פ : 4923 עמ" 4988 מיום : 26/09/2000 ; 27340/0 ירושלים, נחל קדרון" י"פ : 4923 עמ" 4984 מיום : 26/09/2000</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס	
<p>שיקום בפועל של אזור המתקן לשביעות רצונו של מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>א. חוות דעת סביבתית:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת סביבתית, ע"פ סעיף 6.9.</p> <p>ב. תנאים לבינוי ופיתוח:</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מתקנים הנדסים,</p>	



**תנאים למתן היתרי בניה**

מערכות השקיה, הסדרת נגר עילי, חומרי בניה, מצללות, ריצוף, ריהוט, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות.

3. תאום תכנון התשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו לענין: קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי במקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות.

4. אישור נספח הבינוי ע"י הוועדה המחוזית וועדת המשנה המקצועית למים ולביוב.  
5. הגשת מסמך שיקום נופי בתיאום עם רט"ג ומחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים לענין השיקום של אזור המתקן.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח ביצוע סביבתי.

7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום.

8. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשר להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ג.הוראות לשטח התארגנות:

שלב הקמה:

1. גידור: שטח המחנה יהיה מגודר למעט כניסה אחת, כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר. הקבלן אחראי על תחזוקתם השוטפת של הגידור ושער המחנה.

2. מתקני דלק ושמונים: כל מיכלי הדלק והשמונים יוצבו בתוך מאצרות אטומות, גם אם מוצבים על גבי מבנים.

3. שילוט: באחריות הקבלן להציב שלט (שיפורק בסיום העבודות) ובו יהיה מפורט שם הפרוייקט והגורמים הרלוונטים, לרבות המפקח, דרכי ההתקשרות ומועד סיום משוער. שלב תפעול:

1. שמונים משומשים, במקרים בהם עוסקים בתיקונים של כלי רכב כבדים למיניהם, ייאספו למיכלים ייעודיים ויסולקו למפעל או לאתר מורשה לטיפול בשמונים משומשים. הטיפול בשמונים משומשים יהיה לפי תקנות למניעת מפגעים (שמן משומש) התשנ"ג 1993.

2. אבק: באחריות הקבלן למנוע באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר (מערומי עפר וכ"ו).

3. חומרי בניה יאוכסנו באופן מסודר ובבטיחות מירבית. יש למנוע מטרדי אבק וריחות משטח האכסון. אין לאכסן חומרים שאינם שייכים ישירות לעבודה במקום.

4. מניעת שריפות ובטיחות אש בתחום המחנה ובסמוך לו תהיה באחריות הקבלן. תיאסר הדלקת מדורות.

5. פסולת: תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד.

6. מבני שירותים יחוברו לקו ביוב קיים (בתאום עם הרשות המקומית) או למיכל איסוף. סילוק הביוב ייעשה לאתר מורשה בלבד. לחליפין ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.

7. תאורה: התאורה תהיה כלפי פנים בלבד.

8. יש לבצע ניקוז נאות של שטח המחנה באופן שימנע יצירת שלוליות מים עומדים ומפגעי



תכנון זמין  
מונה תדפסה 29



תכנון זמין  
מונה תדפסה 29



תכנון זמין  
מונה תדפסה 29

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>יתושים. הקבלן אחראי על מניעת מפגעי יתושים מתחום המחנה.                  9. ערמות חומרים יורטבו באמצעות התזה או ערפול ויהיו סגורים מ 3 צדדים. חומרי בנייה יכוסו במידת הצורך. שפיכת חומרים לצרכי העמסה, שינוע או אחסון תתבצע בגובה נמוך, באופן שימנע פיזור אבק. מהירות התנועה באתר תוגבל ל 25 קמ"ש. שילוט מתאים יוצב באתר. שיקום:                  בגמר העבודה יפונה המחנה באופן מושלם כולל כל שאריות הפסולת והגידור.                  ד. ביצוע:                  במצבי כשל תועבר פקודה אוטומטית להפסקת העבודה באמצעות כבל תקשורת ו/או מערכת אלחוטית ו/או מערכת סלולרית למתקני השאיבה בוואדי. ובאם תתרחש תקלה מקומית שאינה קשורה לאספקה ההידראולית למתקן אלא לכשל מקומי, תותקן מערכת ריקון מבוקרת בחזרה לאפיק הנחל באמצעות צינור גלישה ייעודי.</p>	



תכנון זמין  
 חזנה הדפסה 28

<p><b>זכות מעבר לרכב</b>  <b>סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תינתן אפשרות לסטייה במהלך התכנון המפורט וביצוע הדרך בפועל.                  גמישות של עד עשרה מטרים לכל צד מגבול תוואי הדרך לא תיחשב כסטייה מהתכנית.</p>	



תכנון זמין  
 חזנה הדפסה 28

<p><b>חוות דעת סביבתית</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>חוות דעת סביבתית תכלול פרשה טכנית, בדיקת איכות אוויר, דו"ח אקוסטי ובדיקה נופית שתאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה. חוות הדעת תתייחס למרכיבים אלו:                  1. פרשה טכנית:                  לעת הוצאת היתר הבניה תוכן הפרשה הטכנית על פי תחזית הספיקות שיהיו רלוונטיות למועד זה ואף ניתן יהיה לתכנן את התחנה בצורה מודולרית.                  הגשת פרשה טכנית באישור משרד הבריאות וועדת הביוב המחוזית, הכוללת הצגת נוהלי הזרמת השפכים מחוץ לתחנה במקרה של כשל בתחנה, לרבות קביעת לוחות זמנים לגמר הטיפול בכשל ובמפגעים שנוצרו בעקבותיו ופיצויים שיקבעו בגין מפגעים אלו.                  2. בדיקת איכות אוויר:                  א. המתקן ההנדסי יעמוד בערכי פליטה של 4900 יח"ר לשניה.                  ב. בבדיקה תוכח עמידה בערכים אלו, או ערכים אחרים אשר יעמדו בתקנות ובנוהל למניעת מפגעי ריח. תישוּב המודל יאושרו ע"י מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.                  ג. האמצעים למניעת ריח יעמדו ביעילות טיפול של 95% לפחות. ממדי הארובה הנדרשת למתקן ייקבעו בהתאם לממצאי חוות הדעת.                  ד. המתקן יתוכנן כך שעוצמת הריח במרחק של 1 מ' מחזית המתקן ומערכותיו לא יעבור את דרגות הרחה 0 OU. הבדיקה תתבצע בתוך 3 חודשים מיום מתן טופס 4/ תעודת איכלוס. לאחר בדיקה זו תקבע תדירות הבדיקות הבאות.                  3. דו"ח אקוסטי-הדו"ח האקוסטי יראה כי המתקן ההנדסי עומד בתנאים להלן:                  א. ההספק הקולי המירבי של המתקן לא יחרוג מ <math>LWA=95dB</math> ותקציב הרעש עבורו לא יחרוג מ <math>dB A37</math>                  ב. מפלס הרעש במרחק 1 מטר מכל צד, מחוץ לכותלי מבנה המתקן ההנדסי, לא יחרוג מרמת</p>	



תכנון זמין  
 חזנה הדפסה 29

**חוות דעת סביבתית**

**6.9**

רעש של dB A60

ג. בתכנון מבנה המתקן ינקטו כל האמצעים האקוסטיים להפחתת הרעש מכל מקורות הרעש השייכים למתקן ההנדסי, עפ"י תכנית של יועץ אקוסטי, על מנת להבטיח עמידה בערכי הרעש המותרים, הקריטריונים והתנאים האקוסטיים שנקבעו בדוח האקוסטי על פי התקנות, בהתחשב בכל הפעילויות הקיימות והמתוכננות באזור.

4. בדיקה נופית ובינוי:

- א. לצורך השתלבות בנוף ושיקום השטח יוכנו מבטים למבנה לפי הנחיית מהנדס העיר.
- ב. גובה המבנים יהיה מדורג תוך השתלבות בקווי טופוגרפיה באזור.
- ג. תוצמד תכנית פיתוח להיתר לפי הנחיית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תחילת עבודות תהא תוך 10 שנה מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

8. התימות

מגיש התכנית	שם: יעקב כחלון	סוג: ועדה מקומית	תאריך: 26.11.2014
	שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים		

יזם	שם: ישראל ברגיל	סוג: חברה עירונית	תאריך: 26/11/14
	שם ומספר תאגיד: מפעלי ביוב וטיהור ירושלים 500101803		

עורך התכנית	שם: חנה גריבץ	סוג: עורך ראשי	תאריך: 26/11/14
	שם ומספר תאגיד: גריבץ ווילהלם אדריכלים		



מפעלי ביוב וטיהור תכנון זמין  
 חתימה: גריבץ ווילהלם אדריכלים  
 חתימה: גריבץ ווילהלם אדריכלים  
 חתימה: גריבץ ווילהלם אדריכלים  
 חתימה: גריבץ ווילהלם אדריכלים



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 29