

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8827

שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 1861

שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 1988

שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 3958

שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 4112

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תאריך עדכון אחרון : 14/12/04

שם הקובץ : 9-4 / 306-A.02

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת מס' ~~מא/8827~~

שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 1861

שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 1988

שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 3958

שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 4112

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8827,

שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 1861

שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 1988

שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 3958

שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 4112

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

6.49 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, רמות, שטח מצפון לצומת כביש יגאל ידין ושד' גולדה מאיר.

גושים וחלקות: שטח לא מוסדר.

שטח בין קואורדינטות רוחב: 635208-635368

לבין קואורדינטות אורך: 219433-219335

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- (1) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך ציבורית.
 (2) שינוי יעוד שטח משטח דרך ומשטח פתוח ציבורי לשטח לדרך ואו עיצוב נוף.

- ב. הרחבת קטע משדי גולדה מאיר.
 ג. קביעת הוראות לפיתוח שטח הדרך שבתחום התכנית.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן. וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1861, 1988 וכן ההוראות שבתכנית מס' 8827 זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. דרכים:

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמפורט בתשריט ובהתאם למפורט להלן:
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם דרכים ציבוריות קיימות ואו מאושרות.
 - השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה ואו הרחבת דרך.
 - השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וירוק לסרוגין ובצבע חול וירוק לסרוגין הם שטחים של דרכים ואו עיצוב נופי.
 - הפיתוח והטיפול הנופי בשולי הדרכים יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרכים ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

10. הוראות לביצוע הדרכים והפיתוח לאורכם:

ההוראות המפורטות להלן תבוצענה כחלק בלתי נפרד מכל היתר חפירה/בניה בשטח התכנית. לעת אישור היתר הבניה / החפירה ימונה מפקח מטעם המח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים, אשר יפקח על ביצוע ההוראות כלשונן. בסמכות נציג המח' לאיכות הסביבה להפסיק כל עבודה המהווה חריגה מהתכנית וגורמת לפגיעה בסביבה.
 כל עבודות החפירה / הבניה יבוצעו בהתאם להנחיות המפורטות להלן, לרבות ההנחיות בדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדי אבק ורעש בעת ביצוע פעולות החפירה והבניה.

א. עבודות עפר:

א.1. יצוב ושימור מדרונות:

שימור ויצוב מדרונות חצובים יעשה ע"י צמחיה במדרגות. שימור מדרונות וסוללות עפר יעשה ע"י שתילת צמחים וכן זריעה בהתזה.
 הנחיות למיחזור חומר חצוב ומיקומו ינתנו לעת מתן היתרי עבודה בהתאם להנחיות האגף לשיפור פני העיר בעירית ירושלים.

א.2. מניעת מטרדי אבק בשלבי הקמה:

צמצום פליטת אבק מדרכים באתר הבניה יבוצע ע"י האמצעים הבאים:

- הובלות עפר יעשו על דרכים סלולות או דרכים ארעיות שיורטבו בעת השימוש בהן.
- כיסוי של המשאיות היוצאות מן האתר והנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה.
- א.3. מניעת מטרדי רעש בשלבי הקמה:**
- כל ציוד מכני הנדסי שיעבוד בשטח התכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט-1979.
- הקבלן יבצע בדיקת רעש לציוד הבניה ע"י אקוסטיקאי מוסמך לעמידה בתקני רעש. לפני תחילת העבודות על הקבלן להציג דו"ח עמידה בתקנות הנ"ל.
- ביצוע פיצוצים בתחום התכנית אסור.
- עבודות העפר, הסלילה והבניה יבוצעו בהתאם להוראות המפורטות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב 1992.
- הפעילות של הציוד המכני באתר הבניה תהיה בימי חול בין השעות 6:00 עד 19:00 בלבד.
- א.4. ניקוז:**
- הניקוז יהיה אל נחל שורק דרך תעלות כביש.
- יש לבדוק מבחינה הידראולית את כושר ההולכה של מערכות הניקוז הקימות ולשפרן לפי הצורך.
- יש לקבל אישור מהנדס הניקוז לפתרונות יצוב ועיצוב מדרונות בתחום התכנית.
- תחזוקת תעלות, מעבירי מים לאורך תוואי הכביש תעשה ע"י הרשות אשר לה שייך הכביש.
- על היזם להתאים את קו הניקוז הקיים והקולטנים המתחברים אליו למדרכות אבני שפה חדשים.
- א.5. חישוף קרקע ופינוי צמחיה:**
- יש לשמר את שכבת הקרקע העליונה לצורך שיקום נופי.
- במידת האפשר יש לשמר את הצמחיה המפונה בתחום העבודה לשימוש חוזר בשטח התכנית או העתקה למקומות אחרים.
- א.6. רישוי עסקים:**
- כל רכב המוביל פסולת מאתר הבניה חייב ברשיון עסק.

א.7. שונות:

- הזום חייב לקבל את אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לנושא מניעת מפגעים בעת עבודות החפירה וההקמה.
- יש להקים גדר בגובה שני מטרים סביב לאתר החפירה עפ"י מפרט שיאושר ע"י מח' הרישוי.

ב. שיקום נופי:

- קירות תמך יחופו באבן טבעית
- ראש הקיר יבוצע באבן טבעית
- מסלעות יבוצעו באופי המסלע הטבעי באזור התכנית
- ריצופים: באזורים המיועדים בתכנית לריצוף יותר שימוש בחומרים הבאים:
 - אספלט
 - אבן טבעית מסותתת בעיבוד מוסמסם
 - אבן ריצוף משתלבת
- תעלות ניקוז: מרכיבים חשופים יחופו באבן טבעית
- נטיעות: באזורים המיועדים לשתילה וזבורות הנטיעה לעצים תפוזר אדמת גן משכבת קרקע עליונה ללא פסולת ונקיה מאבנים שגודלם עולה על 5 ס"מ. האדמה תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית. עובי שכבת אדמת הגן לא יפחת מ-30 ס"מ.
- כל השטחים המיועדים לנטיעה יעברו ניקוי וחיפוי מפסולת ומצמחיה.
- יש לקבל רשיון ממח' הגנת העצים בתחום התכנית ולשלם על כך אגרה כנדרש.
- עצים הניתנים להעתקה יועתקו למקומות שיסומנו בתחום אתר העבודה.
- ינטעו עצים מותאמים לאזור ההר כולל נשירים וירוקי עד. כל העצים יהיו בוגרים בקוטר שלא יפחת מ-12 ס"מ.
- ינטעו שיחים, בני שיח וצמחי כיסוי עמידים ומותאמים לאקלים ולתנאים השוררים באזור ירושלים. כל הצמחים יהיו מסוג חוסכי מים.
- תכנית הנטיעות תאושר במח' הגנת האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
- השקיית השטחים הנטועים והמגוננים תעשה ע"י מערכת השקיה הכוללת טפטפות, ממטירים וראשי מערכת מוגנים.

- תחזוקת שטחי גינון ונטיעות:

- אחריות לנטיעות :

הקבלן יהיה אחראי לקליטת כל הנטיעות לתקופת ההחזקה והטיפול. בתום תקופת האחריות וההחזקה יחליף הקבלן את כל הנטיעות אשר לא נקלטו בצמחים חדשים וידאג לשתילתם הנכונה. טיב הצמחים אשר יוחלפו יהיה בהתאם לנדרש בתכנון המפורט. נטיעות אשר לא יראו סימני צמיחה וגידול ויימצאו במצב של קמילה, ייחשבו כאילו לא נקלטו ויש להחליפם. לעצים מבוגרים יהיה הקבלן אחראי שנה אחת מיום מסירת שטחי הגינון והנטיעות ובתום השנה יחליף את העצים אשר לא נקלטו באחרים.

כל התיקונים הקשורים בהעברת העצים בתום שנת האחריות יחולו על חשבון הקבלן.

עבודות התחזוקה של הגינון יכללו עישוב, עידור השטח, סידור צלחות לעצים, הדברת מחלות ומזיקים, השקייה בהתאם לצורך, זיבול, מילוי שקעים באדמת גן פוריה, גיזום הנדרש להבטחת התפתחות הצמחיה.

- תחזוקת הגן :

בהסכמה הדדית ימשיך הקבלן להחזיק את שטחי הגינון והנטיעות 10 חודשים נוספים.

- גידור :

- כל הגדרות והמעקות יהיו משבכת ברזל מודולרית לפי דרישות חוק התכנון והבניה ותקן ישראל.
- דגמי הגידור יהיו אחידים לכל המתחם.
- יותר שימוש בגדר רשת רק באזורים שאינם נצפים מן הדרך או שניתן להסוותם ע"י נטיעות.

- שלביות בשיקום הנופי :

- יבוצע מילוי בשכבות אופקיות תוך יצירת טרסה סופית מתאימה לשיקום צמחי. כשכבה עליונה לכיסוי הטרסות יש להשתמש בקרקע שהוסרה בעבודות החישוף.
- עבודות השיקום הצמחי יבוצעו מיידית עם השלמת עבודות העפר ע"מ לזרז את התפתחות הצמחיה באתר.
- עם גמר העבודות יש לדאוג להשבת השטח הבלתי סלול או כבוש למצבו הטבעי.

- הודעה על התחלת עבודות בשטח :

עם תחילת העבודה בשטחים שבתחום התכנית יודיע על כך מבצע התכנית לרשות שמורות הטבע, לרשות העתיקות ולמחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.

- הנחיות לבינוי בסמוך למערכות החשמל :

- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
 - לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו בסמוך לקוי חשמל עיליים אלא אם כן יתקיימו המרחקים המינימליים המפורטים להלן: מציר קו מתח נמוך – 2 מ' ולפחות 2 מ' מהתיל הקיצוני. מציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) – 6.5 מ' ולפחות 5 מ' מהתיל החיצוני ומציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) – 20 מ'.
 - לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
 - אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת החשמל.
 - אין להתקין מתקני דלק או מחסני דלק ולאחסן או להשתמש בחומרי נפץ ובחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל אלא לאחר אישור מתברת החשמל ומהרשויות המוסמכות עפ"י כל דין.
 - כחלק בלתי נפרד מהיתר הפירה/בניה בשטח יסומנו כל מתקני החשמל, העמודים וקוי החשמל הקיימים והמתוכננים.
- תנאים לפתיחת הכביש/הכבישים לתנועת כלי רכב:
- תנאי לפתיחת הכביש השלמת ביצוע כל עבודות השיקום והטיפול הנופי, אדמת גן, עצים בוגרים, מסלעות, שתילות וכו' להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.

11. תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, פירוט חומרי בניה, קירות תמך, גיטון ונטיעות, אופן הטיפול במדרונות ובמסלעות, פירוט עצים המיועדים לעקירתם, ויהא מבוסס על ההוראות המפורטות בסעיף 10 לעיל. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות ביצוע מדרכה בחלקה המזרחי של הדרך מצומת יגאל ידין ושד' גולדה ועד צומת רח' טרומן ושד' גולדה לנטיעת עצים לאורכה והתקנת מערכת השקיה, יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הדרכים שבתחום התכנית.
- השלמת ביצוע הפיתוח תהווה תנאי למתן טופס 4 בשטח.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר הסדרת מיקומה של האנדרטה "אחי אילת" ושידרוג האנדרטה, לרבות פיתוח גיטון וצמחיה, בניית אלמנטים מאבן וכדומה.

- ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של הדרך והסדרי התנועה בתחומה, לאישור מח' הדרכים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ובכפוף למפורט בסעיף 10 לעיל.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הדרך בכללותה.
- לא ינתן טופס 4 אלא לאחר קבלת אישור בכתב ממח' הדרכים בדבר השלמת ביצוע הדרך לשביעות רצונה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא תיאום עם מח' המים ומח' הביוב והניקוז בעירית ירושלים.
12. הפקעה :
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עירית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
13. תחנת שנאים :
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
14. תשתית :
- מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עירית ירושלים.
- כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
- ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

15. חתימות:

חתימת בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל



חתימה:

חתימת מגישי התכנית: עיריית ירושלים - מח' דרכים

כבר ספרא 1 טל: 02-6297660

חתימה:

17/1/05

עורך התכנית: אד' אבנר דרורי

רח' זאב באכר 7, ירושלים 93119

טל: 02-5665441 פקס: 02-5617120

חתימה: אבנר דרורי - אדריכלים
רח' זאב באכר 7, ירושלים
מיקוד 93119 ת.ד. 8282
טל 02-5617120 פקס 02-5665441

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל מעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בניגוד ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדרש ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל היות ועפ"י כל דין.
למצו הטר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בניגוד השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרת או
12-01-2005
חוזאת בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל את הטרנו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המתח
ממ"י - מחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8824
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1104
סמנכ"ל תכנון
הי"ד הועדה