

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0314740

הרחבת דרך והסדרת רמפות כביש 60, רוזמרין

ירושלים

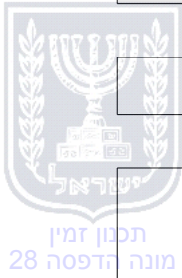
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח של כ-10.818 דונם מסדירה שטחים להרחבת דרך קיימת בצומת רוזמרין כביש בגין/ כביש 60 הרחבת הדרך נדרשת לצורך השלמת השינויים בתוואי הדרכים ובהסדרי התנועה בתיאום עם תכנית הרכבת הקלה.
התכנית כוללת פתרונות נופיים על פי הנספח הנופי בגבולות הרחבות הדרך.

-התכנית מבטיחה את תוואי הרכבת הקלה העתידי כחלק מהסדרת זכות הדרך ברח' רוזמרין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת דרך והסדרת רמפות כביש 60, רוזמרין
-----	------------------------	-----------	---

מספר התכנית 101-0314740

1.2 שטח התכנית 10.818 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 218929

קואורדינאטה Y 626120

1.5.2 תיאור מקום

צומת רוזמרין / טנטור / כביש 60

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרוסמרין		

שכונה גילה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999	לא מוסדר	חלק		999
30984	לא מוסדר	חלק		999
30989	לא מוסדר	חלק		999
30994	לא מוסדר	חלק		999
30999	לא מוסדר	חלק		999
30985	מוסדר	חלק		24-25

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

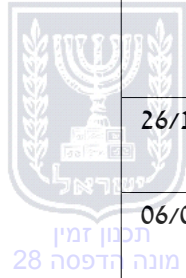
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0285270	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 101-0285270	7607	687	26/10/2017
2258	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 2258 .	2428	1	06/04/1978
2952 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 2952 / א .	3785	3442	25/07/1990
3944	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 3944 .	3928	151	10/10/1991
מק/ 13677 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' מק/ 13677 / א.	7046	6048	28/05/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליעזר רכס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אליעזר רכס		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		16/01/2019	רולי פלד	14: 10 23/01/2019		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250		15/01/2019	חמי גורלי	14: 13 23/01/2019		לא
דרכים	מנחה	1: 100		24/09/2015	בוריס שואל	17: 08 03/01/2016	גליון מס' 1 - חתכים לאורך	לא
דרכים	מנחה	1: 1000		24/09/2015	בוריס שואל	17: 09 03/01/2016	גליון מס' 2 - חתכים לאורך	לא
דרכים	מנחה	1: 100		24/09/2015	בוריס שואל	17: 09 03/01/2016	גליון מס' 3 - חתכים לאורך	לא
דרכים	מנחה	1: 1000		24/09/2015	בוריס שואל	17: 09 03/01/2016	גליון מס' 4 - חתכים לאורך	לא
תנוחה	מנחה	1: 1250		15/01/2019	בוריס שואל	14: 11 23/01/2019	גליון מס' 5 - תנוחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		13/01/2019	רון אורי	14: 17 23/01/2019		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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6295923	

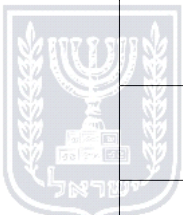
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6295923	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		אפורופוס נכסי נפקדים		אפורופוס נכסי נפקדים	ירושלים	סלומון יואל משה	8	02-6234119		
בעלים		קונטרול קומרס		קונטרול קומרס אסטבלישמנט	ירושלים	צרויה	3	02-6719751		
חוכר				אוניברסיטה נוטר דאם גי לאק	ירושלים	(1)		02-5422900	02-6760914	

(1) כתובת : צומת טנטור 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליעזר רכס	21848	אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-6790144		office@reche s.org.il
	מודד	רון אורי	1493	הלפרין-פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	
אדריכל	יועץ נופי	חמי גורלי	25041		מגדל תפן	(1)		04-9873661		goraly@beze qint.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רולי פלד	12396385		ירושלים	יפתח	4	02-6734472		roshfeld@gm ail.com
מהנדס	יועץ	בוריס שואל	51238	פ.ק.צ הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		03-7916916		boris@pakatz .co.il

(1) כתובת: ת.ד. 101, תפן.

(2) כתובת: דרך מנחם בגין 52, בית סונול.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת דרך לצורך הסדרת רמפות בכביש 60 וצומת רוזמרין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים :

1. משטח ציבורי פתוח ומדרך ו/או טיפול נופי לדרך מוצעת.

ב. קביעת השימושים המותרים בשטח.

ג. קביעת הוראות בדבר עיצוב נופי ופיתוח שטח.

ד. קביעת הוראות בדבר תכנון וביצוע הדרכים.

ה. קביעת הוראות לצמצום מפגעים סביבתיים

ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ז. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ שימור/ העתקה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

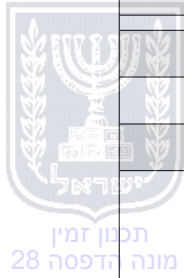
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך מוצעת	3 - 1			
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3		
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3		
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	3		
חורשה לשימור	דרך מוצעת	3		
להריסה	דרך מוצעת	3		

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך ו/או טיפול נופי	2,758.45	27.51	
דרך מאושרת	1,292.55	12.89	
שטח ללא ייעוד	3,128.57	31.20	
שטח ציבורי פתוח	2,846.89	28.39	
סה"כ	10,026.46	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מוצעת	10,026.46	100	
סה"כ	10,026.46	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמפורט בנספחי התנועה, הדרכים והחתכים. ב. מודגש בזאת כי נספחי הפיתוח של התכנית הינם מנחים וכי התכנון המפורט של הדרכים שבתכנית יקבע סופית לעת מתן היתר בניה בתאום עם אגף התחבורה ושירותי הנדסה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. הכנת חוות דעת אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, ומסקנותיה יוטמעו בבקשה להיתר. הפתרון האקוסטי לא יתבסס על קירות אקוסטים גבוהים בכביש 60, אולם בתא שטח 3 תתאפשר הקמת קיר אקוסטי בתיאום ואישור מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הצגת נספח ביצוע אקוסטי לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יפרט בין היתר את מיקום גובה, סוג, מיקום ושלבי ביצוע של המיגון האקוסטי המרחבי לאורך וממערב לרמפה 8 (רח' רוזמרין) ולכביש 60, תוך התייחסות לתכנון המקודם ממערב לכביש ולמסמך הסביבתי שהוגש עם תכנית זו. הנספח גם יבחן את הזכאות למיגון דירתי של בתי המגורים הקיימים ויציג את פתרונות המיגון ואת שלבי ביצועם בדירות שימצאו זכאיות. הקמה בפועל של המיגון האקוסטי המרחבי הנ"ל, לא תהיה תנאי לפתיחת הכביש לתנועה.
2. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכניות מפורטות לאישור מח' תנועה ודרכים ולאישור מחלקת תושביה בעיריית ירושלים.
3. תיאום עם אגף שפ"ע בדבר איסוף וסילוק עודפי עפר לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים.
4. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטחים שבתחום התכנית לאישור האגף לשיפור פני העיר.
5. ביצוע סקר עצים והכנת נספח עצים מפורט, בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגנות בעיריית ירושלים.
- בשלב הוצאת ההיתר יעשה מאמץ להציע תכנון אשר ימנע את כריתת עץ הברוש הגדול שבתחום התכנית.
6. תיאום השיקום והפיתוח של השטח בתחום התכנית ע"י מחלקת הקיימות בעירייה. התכנית תלווה באקולוג.
7. הצגת חוות דעת בנושא זיהום אוויר אשר יציג את ממצאי הניטור והחיזוי במחלף. פרמטרי החיזוי לרבות מודל החיזוי, מקדמי הפליטה וכדומה יתואמו מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- א. לתכנן, להקים ולתחזק תחנת ניטור במידה ועל פי החיזוי לעיל וע"פ החלטת המחלקה לאיכות הסביבה אם יהיה בכך צורך ולסיים את ההקמה לא יאוחר מ- 18 חודשים מיום קבלת ההחלטה. ההחלטה על סיום הניטור תהיה בידי המחלקה לאיכות הסביבה.
- ב. לתכנן ולבצע פתרון לבעיה שאותרה (במידה ואותרה וקיימת) לרבות באמצעות הגבלת תנועה וכו', על פי החלטה משותפת של הגורמים המוסמכים, תוך 18 חודשים מיום קבלת ההחלטה. דרישות לפעולות אלו יחולו על תכנית זו במידה ופעולות אלו לא נעשו במסגרת ההיתר לביצוע ההפרדה המפלסית מכוח תכנית 3944, לפי התחייבות היזם.
8. תנאי למתן היתר/חפירה ראשון לביצוע העבודות הינו הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה. בנספח זה יכללו בין היתר הנושאים הבאים שיועברו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:
 - א. הצגת אתרי ההתארגנות ודרכי הגישה.
 - ב. ממצאי סקר גאופיזיים וצומח ייחודי.
 - ג. מניעת מפגעי רעש מהעבודות ולשם כך יוכן נספח ביצוע אקוסטי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
 - ד. מניעת מפגעי אבק מהעבודות ותנועה משאיות.
 - ה. מניעת זיהום קרקע מאתרי ההתארגנות לרבות פתרונות ניקוז.
 - ו. מניעת פגיעה בשטחים פתוחים רגישים מעבר לגבולות העבודה.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
ז. הנחיות מפורטות לביצוע העבודות לשיקום נופי של משטחי העבודה, משטחי האחסנה ומשטחי ההתארגנות. ח. טיפול בעודפי עפר לרבות הצגת תצהיר והתחייבות להטמנת עודפים באתרים מורשים בלבד. הנספח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה ומסקנותיה יוטמעו בבקשה להיתר. 9. תנאי למתן היתר בניה להרחבת ופיתוח הדרך יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר, לאישור הוועדה המקומית. 10. על אף כל האמור לעיל, ככל שיידרש לבצע עבודות מקדימות לתפיסת שטחי הכנסייה, פינוי תשתיות או כל עבודות הכנה אחרות, ניתן יהיה לבצע עבודות אלו בתיאום ואישור מהנדס העיר.	
עתיקות	6.2
1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27402/0 "ירושלים, דיר טנטורה" י"פ: 4923 עמ' 4979 מיום: 26/09/2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה יותגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבון כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה 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.	
איכות הסביבה	6.3
1. אין להקים אתרי התארגנות והעברת דרכי גישה באזורים שהם בעלי רמת רגישות בינונית גבוהה כפי שהוגדרו בסקר טבע עירוני. תנאי להיתר בניה יהיה סימון אתרי התארגנות על גבי בקשת ההיתר. 2. טרם תחילת העבודות יבוצע סקר צומח על בסיסו יועתקו גיאופיטים ויאסף חומר צמחי על-ידי אקולוג למטות שיקום האתר בתום העבודות. 3. תכנית השיקום תלווה באקולוג ותכלול שימוש גם בחומר הצמחי הנ"ל שייאסף טרם תחילת העבודות. 4. יש לתכנן את התאורה כך שלא ייווצר פיזור האור אל עבר השטחים הפתוחים כגון מדרום בתחום מנזר טנטור לרבות באמצעות התאמת גובה עמודי התאורה, גופי תאורה מסוג cut-off והצגת תרשימי פיזור ועוצמת התאורה. תכנון התאורה יתואם עם המחלקת הקיימות. 5. לאחר סיום העבודות יבוצע ניטור של צמחיה פולשנית וטיפול בה בהתאם להנחיות האקולוג. 6. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הצגת אישורו של פקיד היערות הארצי.	
ניהול מי נגר	6.4
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת דוח הידרולוגי לאישור מחלקת קיימות שיכלול בין היתר את תכנון מערכת הניקוז שישולבו בה אמצעים לשימור ולניצול מי נגר באמצעות השהייתם עד	

6.4

ניהול מי נגר

לבסיס הניקוז.

ב. שולי הכביש יתוכננו בשיפועים מתונים ויכוסו בצמחיה משתרעת ועצים, לצורך השחיית הזרימה וקליטה מירבית בתחום הקרקע.

6.5

פסולת בניין

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

6.6

חשמל

1. בעת תכנון מפורט ייערך תיאום תשתיות עם חח"י.
2. כל ההעסקות מכוח התב"ע יתבצעו על חשבון היזם ולאחר תיאום והזמנת עבודה מחברת החשמל.
3. מודגש בזאת כי תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל מחוז ירושלים.

6.7

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

המבנים / הגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה, ההריסות יבוצעו בד בבד עם עבודות החפירה על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.8

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

- א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
- ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ועקרו על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. האחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/מגישי הבקשה ועל חשבונם עצים בגודל ובגובה שיקבע ע"י מחלקת הגננות לעת מתן היתר בניה.
- ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה, יקבעו על ידי מחלקת גננות, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ד. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל.
- ה. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 10 שנים מיום אישורה.

