

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0520163

מתחם דיפו רכבת קלה מלחה, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

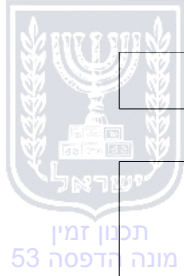
16/11/2021

להפקיד את התכנית

*משה*

15/03/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לענות על הצורך במבנה חניה לקרונוות רכבת קלה המשרתים את הקו הכחול. מתחם הדיפו יכלול גם שימושים לתחזוקה, תפעול בקרה ושימושים נלווים. מבנה הדיפו חובר למסילת הקו הכחול של הרכבת הקלה בחלקה הדרומי. התכנית כוללת בשטחה מסילות של רכבת ישראל ומציעה קירוי המסילות ושימוש בגג שיווצר כחלק ממבנה הדיפו של הרכבת הקלה, בהפרדה מוחלטת מרכבת ישראל. התכנית מקצה מגרש בשטח כ 6 דונם לשימושים לחניון. התכנית כוללת בתחומה מקטע של תוואי נחל רפאים וקובעת הוראות לשיקום הנחל. התכנית מוגשת על ידי עיריית ירושלים ביוזמת צוות תכנית אב לתחבורה -ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מתחם דיפו רכבת קלה מלחה , ירושלים	ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-0520163
-------------	-------------

שטח התכנית	72.585 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218400
	קואורדינאטה Y	628450

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת מלחה - האזור התחום בין שד' דוד בנבנישתי, נחל רפאים ושד' מנחם בגין.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מלחה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30928	לא מוסדר	חלק		9999
30938	לא מוסדר	חלק		9999
30429	מוסדר	חלק	11, 30-31, 46, 56, 66	18, 22, 53, 57, 70-71
30502	מוסדר	חלק		14-15, 51
30503	מוסדר	חלק	43, 45, 47, 49, 51, 59-61	41, 57-58, 62

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 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/198 6		2668	3356	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית 3316.	החלפה	3316
28/02/199 6		2015	4386	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 3316 / ב	החלפה	3316 / ב
25/01/200 6		1382	5485	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית תכנית 8585.	החלפה	8585
28/11/201 3		1742	6706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12222 ממשיכות לחול.	שינוי	12222
09/08/201 8		10582	7908	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0178129 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0178129
26/01/201 1		2213	6193	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 11428 .	החלפה	11428
04/05/201 1		3956	6231	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 13138 .	החלפה	13138
02/04/199 2		2653	3990	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 3365 .	החלפה	3365
24/12/198 9		1217	3728	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3419 / א ממשיכות לחול.	שינוי	3419 / א
17/03/199 6		2350	4392	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית 4043	החלפה	4043
28/11/201 3		1732	6706	התאמה	כפיפות	תממ/ 1 / 30
27/03/200 3		1946	5170	התאמה	כפיפות	תממ/ 1 / 29
15/12/201 4		1811	6942	התאמה	כפיפות	תתל/ 18
16/07/195 9		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 62 .	החלפה	62

## 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				גיל קריבין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			גיל קריבין		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ניקוז	מנחה		1	12/02/2017	אייל שלו	15: 00 01/04/2019	נספח ניקוז מצב קיים ומתוכנן	לא
ניקוז	רקע		31	14/02/2017	אייל שלו	18: 41 12/03/2019	סקר נספח ניקוז	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		50	26/11/2018	רקפת גבאי	14: 10 22/09/2019	טבלת סקר עצים	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע			04/11/2018	ענת שרטור	09: 18 03/12/2019	תסקיר השפעה על הסביבה פרקים א-ה	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	מנחה		325	16/06/2019	ענת שרטור	09: 48 03/12/2019	תסקיר השפעה על הסביבה - נספחים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	26/11/2018	גיל קריבין	08: 27 08/12/2019	נספח חתכי בינוי ופיתוח	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	22/09/2019	גיל קריבין	23: 11 13/11/2019	בינוי ופיתוח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	26/11/2018	ברברה אהרונסון	14: 13 22/09/2019	תכנית סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		26/11/2018	סילבן רטוביץ	20: 27 11/11/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/08/2017	יאיר איזבוצקי	14: 02 01/04/2019		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	(1)		02-6297639	02-6297639	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1, עיריית ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית, זהר זולר, מנכ"ל	ע.ר.מס' 58/0127 538 עמותה עירונית	צוות תכנית אב לתחבורה- העמותה לתכנון פיתוח ושימור.	ירושלים	יפו	97	02-6299888	02-6221063	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318888	
בבעלות רשות מקומית	עיריית ירושלים			עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	2	02-6297777		
אחר				רכבת ישראל	תל אביב- יפו	(2)		03-6937553	03-6937946	
אחר				נצב"א מפעלי תחנות בע"מ	תל אביב- יפו	(3)		073-2333900	073-2333999	peri@equital- group.com



(1) כתובת : ככר ספרא.

(2) כתובת : ת.ד. 18085.

(3) כתובת : רח' המסגר 38 תל אביב יפו.

**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	גיל קריבין	38363	גיל קריבין אדריכלים	ירושלים	דולצ'ין	55	02-6433346		Krivineg@gmail.com
אדריכל	אדריכל	ברברה אהרונסון	104877	שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ	ירושלים	מבוא השער	4	02-6419143	02-6436825	aronson@s-aronson.co.il
יועץ תנועה	יועץ	סילבן רטוביץ	10850		ירושלים	יד חרוצים	19	02-6720204	02-6723193	rato1@netvision.net.il
ד"ר	אגרונום	רקפת גבאי			צור הדסה	שורק	34	02-6516115	02-5703325	
הידרולוג	יועץ	אייל שלו	69550		בית חנניה	בית חנניה	83	04-6264133		eyal1963@bezeqint.net
מודד	מודד	יאיר איזבוצקי	542		ירושלים	בית הדפוס	12	02-6515661	02-6524777	jru@isboutsky.com
ד"ר	יועץ אקוסטי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gmail.com
עורך תסקיר	יועץ סביבתי	ענת שרטור		תו"פ סביבה ואקוסטיקה	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topak@gmail.com



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גורם מוסמך	צוות תכנית אב לתחבורה או מי שיוסמך כדין לתכנן או להקים את הפרויקט.
דפו (Depot)	מבנה חניה ותחזוקה לקרונות הרכבת הקלה
מהנדס העיר	מהנדס העיר או מי מטעמו.
מערכת הזנה חשמלית	מערכת הפעלה בתחום רצועת המסילה, הכוללת כבלים עיליים ותת קרקעיים, מתקני מיתוג, השנאה, יישור זרם, עמודים לתימוך כבלים, מתקנים, מבנים, חדרים טכניים וכל מתקן חשמלי אחר שנועד לספק חשמל למסילה ולרכבות ולמערכת האיתות והתקשורת של הרכבת הקלה.
מתקן הנדסי/תחנת מיישרים להפעלת הרכבת הקלה	מתקן הנדסי שבו שנאים המיועדים להמיר זרם חילופין חשמלי במתח גבוה לזרם חשמלי ישר להזנת הרכבת הקלה.
רכבת קלה	רכבת בעלת הנעה חשמלית.
רצועת מתע"נ	רצועת קרקע המיועדת להפעלת מערכת תחבורה עתירת נוסעים הכוללת את כל התכליות המותרות ברצועת מסילה בתמ"מ 29/1.

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**

הקמת מבנה דיפו לחניה ותחזוקה לקרונות הרכבת הקלה וחניה לרכבים פרטיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי במערך יעודי הקרקע מדרך, שצ"פ, מעבר עילי, חנייה לרכב ציבורי ומסוף אוטובוסים, לדרך עם הוראות מיוחדות (לצורך דיפו לרכבת הקלה), חניון, ודרך עם טיפול נופי.
- קביעת הוראות ושימושים המותרים להקמה והפעלת הדיפו וחניון הרכבים.
- קביעת שימושים מותרים בתחום הדיפו.
- קביעת מספר הקומות המירבי במתחם הדיפו ל 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ול 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת למבנה הדפו. קביעת מספר הקומות בחניון ל 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת השטחים המרביים בתחום התכנית.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח למתן היתרי בניה ושלבם לביצועם.
- קביעת הוראות לענין מניעת מטרדים סביבתיים בשטח התכנית ובסביבותיה בשלב ההקמה ובשלב הקבע.
- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- ביטול קטע מדרך מאושרת/משטח לדרך ו/או טיפול נופי.
- קביעת הוראות בדבר עצים לשימור/העתקה/עקירה.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת השטח בו תותר הקמת רצועת מתע"נ לרכבת הקלה וכן הוראות בינוי ופיתוח להקמתה.
- קביעת הוראות למניעת פגיעה בערכי טבע ושיקום נופי ואקולוגי של ערוץ נחל רפאים בתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	6
דרך מאושרת	8, 4
דרך מוצעת	9, 1
דרך ו/או טיפול נופי	11, 7, 5
חניון	2
מסילה מאושרת	3
מפגש דרך-מסילה	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך מאושרת	8
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	8, 4
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	9, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	6
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	11, 5
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	8
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	9, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסילה מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מפגש דרך-מסילה	10
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	6
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	6
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1
ציר אופניים	דרך ו/או טיפול נופי	11, 7
ציר אופניים	דרך מאושרת	8
ציר אופניים	מסילה מאושרת	3
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	6
רצועת מתע"י	דרך ו/או טיפול נופי	7, 5
רצועת מתע"י	דרך מאושרת	8, 4
רצועת מתע"י	דרך מוצעת	1
רצועת מתע"י	חניון	2
רצועת מתע"י	מסילה מאושרת	3
רצועת מתע"י	מפגש דרך-מסילה	10
רצועת מתע"י	שטח ציבורי פתוח	6

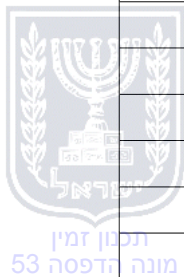
#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.24	898	דרך ו/או טיפול נופי
20.32	14,746.94	דרך מאושרת
10.88	7,898.11	חניה לרכב ציבורי מעל מתקן הנדסי
11.95	8,674.22	מסילה מאושרת
3.89	2,821.22	מפגש דרך מסילה
29.25	21,231.76	שטח למסוף אוטובוסים
22.47	16,311.8	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>72,582.05</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.74	4,167.29	דרך ו/או טיפול נופי
15.40	11,181.1	דרך מאושרת
34.79	25,249.27	דרך מוצעת
8.29	6,020.46	חניון
13.86	10,059.62	מסילה מאושרת
3.89	2,821.22	מפגש דרך-מסילה
18.03	13,083.08	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>72,582.05</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>בתא שטח 1 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק;</p> <p>ב. רצועת מתע"ן לרבות מסילות לרכבת קלה, מגרשי עיתוק, מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה, מערכת הזנה חשמלית.</p> <p>ג. חניה לקרונוות רכבת קלה, אוטובוסים ושאר כלי רכב;</p> <p>ד. דיפו לרכבת קלה, לרבות חדרי השנאה, מערכת בדיקה ומערכת לשטיפת קרונוות, מתקן למילוי חול, מרכז לתפעול רכבות, שטחי אחסנה, שטחים טכניים לצורך תפעול הדפו, חדרי בקרה, משרדים, חדרי נהגים, חדרי שמירה ומנהל וכל שימוש אחר הנדרש לצורך דפו לרכבת קלה;</p> <p>ה. מתקני תשתית מכל סוג שהוא ככל שהם נדרשים לצורך תפעול הדיפו והרכבת הקלה לרבות מבנים ומתקנים לניטור, למזעור ולמניעה של מפגעים סביבתיים;</p> <p>בתא שטח 9 יותר שימוש כדרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך ע"פ החוק.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>בהתאם לאישור משרד הבטחון גובה המבנה לא יעבור גובה 698.50 מעל פני הים. תנאי להיתר בניה מעל גובה זה יהיה אישור ותיאום עם משרד הבטחון.</p>
ב	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>א. נספח הבינוי הוא מנחה כפוף להוראת הגמישות בסעיף 6.26 להלן.</p> <p>ב. הקיר המפריד בין המפלס התחתון של הדפו למסילת הברזל של רכבת ישראל יהיה קיר אטום ללא פתחי איוורור;</p> <p>ג. פרטי חזיתות, חיפויים, גגות וגדרות שנצפים משטחים הפתוחים לציבור, יאושרו לעת הביצוע על ידי מהנדס העיר.</p>
4.2	<b>חניון</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>בתא שטח 2 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. חניה עילית וחניה תת קרקעית לכלי רכב פרטיים, ציבוריים, מסחריים ותפעוליים;</p> <p>ב. דרך, וכל השימושים הכלולים בהגדרת דרך על פי החוק;</p> <p>ג. שימוש לצורך הרחבת הדפו שבתא שטח 1, וכל השימושים המותרים בתא שטח 1 בהתאם לסעיף 4.1.1 לעיל;- בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. במפלס הקרקע יותרו טיפול נופי, מתקני כניסה לחניון ולחניה עילית, בהתאם להחלטת מהנדס העיר לעת הביצוע;</p> <p>ה. בתת קרקע יותר מעבר לרכבת קלה וכן כל השימושים המותרים בתא שטח 1 בהתאם לסעיף 4.1.1 לעיל;</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. החניון יבנה באופן שיאפשר בניה מעליו, בשלב מאוחר יותר, בהתאם לתכנון שיוגש בתכנית נפרדת.</p>

<b>4.2</b>	<b>חניון</b>
<p>ב.תכנון השימושים והפיתוח של מפלס הקרקע ייעשה בתיאום עם מהנדס העיר לעת הביצוע.</p> <p>ג.מפלס התחתון תוקם גישה למעבר הרכבת הקלה למפלס התחתון של מבנה הדיפו, אשר תחלק את מפלס החניון לשני אגפים(כמוצג בחתך 11 בנספח חתכי בינוי ופיתוח).החיבור בין אגפי החניון יבנה מעל מעבר . לא תותר בנייה מעל מעבר הרכבת הקלה למעט קירות פיתוח וגינון בגובה מקסימלי של 1.5 מ.</p> <p>ד.תוקם רצועת נטיעת עצים בין הפרויקט לדרך בנבנישתי, ברוחב שיקבע בתיאום עם מח' איכות הסביבה ושפ"ע שיעניקו למתחם חזות ירוקה.</p>	



<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>בתאי שטח 6 יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א.שטח ציבורי פתוח ;</p> <p>ב.מעברים, טיילת, שבילי הולכי רגל ואופניים, שטחי גינון ופיתוח סביבתי ;</p> <p>ג.שטח להסטת תוואי נחל, שיקום גדות נחל, גשר להולכי רגל מעל הנחל ;</p> <p>ד.שיקום נופי לצד מסילת ברזל ;</p> <p>ה.גשר לרכבת הקלה מעל לשצ"פ, גשר להולכי רגל ואופניים מעל השצ"פ.</p>	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>א.פיתוח השצ"פ יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתתואם עם מהנדס העיר, הרשות לפיתוח ירושלים, שפ"ע והמחלקה לאיכות הסביבה</p> <p>אשר תבטיח את השתלבות השטח המפותח בסביבתו הטבעית הקרובה.</p> <p>ב. התוואי המסומן בתשריט כציר אופניים יפותח כשביל אופניים/טיילת. פיתוח שביל האופניים\טיילת יעשה באופן המשכי לטיילת שמחוץ לגבול התכנית.</p>	



<b>4.4</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>בתאי שטח 5,7,11 יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א.דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק ;</p> <p>ב.רצועת מתע"ן לרבות מסילות לרכבת קלה, מגרשי עיתוק, מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה, מערכת הזנה חשמלית.</p> <p>ג.טיפול ושיקום נופי כולל גינון ופיתוח צמחייה לאורך הדרך ;</p>	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>בתא שטח 7 תותר הקמת גשר עבור הרכבת הקלה.</p> <p>הטיפול הנופי יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתתואם עם מהנדס העיר.</p>	



<b>4.5</b>	<b>מסילה מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>בתא שטח 3 יותרו כל השימושים המותרים בשטח למסילת ברזל על פי תכנית 3419/א.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

<b>מסילה מאושרת</b>	<b>4.5</b>
<p>במפלס 00.0 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מסילות וחנייה לרכבת קלה.</p> <p>ב. מתקן בקרת כניסה לרכבות (inspection)</p> <p>ג. חניה וסככת חניה.</p> <p>ד. אחסנה.</p> <p>ה. מתקנים ומבנים לצורך הרכבת הקלה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות:</p> <p>א. קירוי מסילת הברזל של רכבת ישראל לאורך כל החזית הדרומית יאפשר גובה מינימלי של 7.20 מ' מעל פני המסילה.</p> <p>ב. הקיר המפריד בין המפלס התחתון של הדפו למסילת הברזל של רכבת ישראל יהיה קיר אטום ללא פתחי איוורור;</p> <p>ג. בשטח מסילת הברזל של רכבת ישראל לא יותר שימוש למערכות המשמשות את מבנה הדפו למעט אלמנטים קונסטרוקטיביים.</p> <p>ד. הקיר הצמוד לנחל רפאים יתוכנן כקיר ירוק חי עם צמחיה מקומית ארץ ישראלית.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

<b>מפגש דרך-מסילה</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>בתא שטח 10 יותרו כל השימושים המותרים בשטח למפגש דרך מסילה על פי תכנית א/3419 ובנוסף יותרו השימושים המותרים בשטח מסילה מאושרת על פי סעיף 4.5.1 לעיל.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>בתא שטח 4 יותר השימוש לדרך כהגדרתו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל</p> <p>בתא שטח 8 יותרו השימושים כאמור בסעיפים 4.1.1 א+ב וכן יותר שימוש למתקן הנדסי.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	א
<p>בתא שטח 8 יוקם מתקן הנדסי. המתקן יוקם מתחת למפלס הדרך.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	0 (3)	0	0	0	3 (2)	4	(1)			1000	31000	600	9800	24641.6	1	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	דרך מוצעת
	0	0	0	0	4	0	3			25000	500	50		6020	2	חניון	חניון
	0	0	0	0	1	1	12				(5) 7500		(4) 2000	10051	3	מתקנים הנדסיים	מסילה מאושרת
	0	0	0	0	1	0	0				(6) 2135			3232	5,7	מתקנים הנדסיים	דרך ו/או טיפול נופי
	0	0	0	0	2	0	0				410		0	9100	4	מתקנים הנדסיים	דרך מאושרת
	0	0	0	0	2	0	0				400			2081	8	מתקנים הנדסיים	דרך מאושרת
	0	0	0	0	1	0	15				(7) 1500			2821	10	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	מפגש דרך-מסילה

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מפלס הכניסה הקובעת הוא 682.10 מעל פני הים.
- (2) מנין הקומות כולל קומה גבוהה לרכבות, קומת ביניים חלקית וכן אוגר מים וחדר משאבות מתחת למפלס הקומה הגבוהה.
- (3) קו בנין עילי מעל מפלס 682.10 לרחוב בבנישתי 10 מ.
- (4) קומה: קומת כניסה, הערה: מתקנים ומבנים לצורך הרכבת הקלה..
- (5) השטח מיועד לקירוי מסילת הברזל לשימושים במפלס הכניסה של דיפו הרכבת הקלה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



(6) קירוי רכבת ישראל ..

(7) 265 מ"ר מיועדים לדיפו, 1235 מ"ר מיועדים לקירוי מסילת הברזל לשימושים במפלס הכניסה של דיפו הרכבת הקלה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**איכות הסביבה**

הוראות לשלב הקמה

א. תנאי למתן היתר לחפירה/הריסה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה.

ב. נספח הביצוע לשלב ההקמה יתייחס לעבודות מקדימות, לעבודות הנדסיות ולהקמת תשתית הרכבת ומתקני הדיפּו. המסמך המפורט לביצוע יתייחס לכל תחום העבודות ובכלל זה לאתרי ההתארגנות ולשטחים הנדרשים לצורך הסטה, הסדרתה, שיחזור ושיקום נחל רפאים ושביל המטיילים. המסמך יפרט נושאים אלו:

- שלבי ביצוע.
- שיטות ביצוע.
- זמני ביצוע.
- אתרי התארגנות ודרכי גישה.
- תכנית הרטבה ואמצעים למניעת אבק.
- סילוק עודפי עפר ופסולת בנין.
- מניעת מפגעי רעש ורעידות בדגש על עבודות לילה.
- שיקום אתרי ההתארגנות ודרכי הגישה.
- מניעת זיהום קרקע בשלב ההקמה.
- מניעת פגיעה בעצים לשימור בעת ההקמה.
- מניעת פגיעה בתפקוד המעבר האקולוגי מתחת לדרך בגין במהלך העבודות.

ד. תנאי להיתר ראשון לעבודות מדרום למסילת הברזל (תחום פארק נחל רפאים) יהיה אישור סקר טבע עירוני ותכנית שיקום הנחל כנדרש בסעיפים 6.4 ו 6.19 בהמשך על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ה. נספח הביצוע לשלב ההקמה יכלול פרק מיוחד אשר יתייחס לשלבויות הסטת הנחל והסדרת המעבר החדש למטיילים ויכלול הנחיות למניעת פגיעה בפארק נחל רפאים, מניעת זיהום מי נחל בכל שלב ההקמה.

ו. נספח הביצוע לשלב ההקמה יכלול פרק מיוחד אשר יתייחס למניעת פגיעה בעצים ערכיים ושילובם ככל הניתן בתכנית השיקום הנופי.

ז. מסמכי הביצוע יוגשו לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

**6.2**

**איכות הסביבה**

תנאים לביצוע העבודות

1. מניעת מפגעי רעש

א. עוצמת התנודה המרבית המותרת לא תחרוג מתקן 4150DIN חלק ג'.

ב. הרעש המצטבר מעבודות ההקמה יוגבל על פי ההנחיות של המשד להגנת הסביבה. הרעש לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - תש"ן-1990 בתוספת 20 dBA מחוץ למבנה.

ג. הרעש הנגרם על ידי ציוד הבניה יעמוד במפלסי הרעש המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט-1979. דו"ח המדידות יועבר למח' לאיכות הסביבה בעירייה.

ד. שעות העבודה תהיינה על פי הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992 ועדכון התקנות משנת 2011.

ה. מערכות מכאניות אם יעשה בהן שימוש במהלך העבודות יעמדו בדרישות התקנות למניעת




איכות הסביבה	6.2
<p>מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990.</p> <p>ו. לאורך גבולות העבודה ואתרי ההתארגנות הסמוכים לבתי המגורים ופארק נחל רפאים תוקם גדר עבודה אטומה. תכנון הגדר יוגש לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריה.</p> <p>ז. תנועת המשאיות והצמ"ה תתנהל בצירים הראשיים בלבד.</p> <p>2. מניעת מפגעי אבק</p> <p>א. הפעילות באתר תעשה כך שלא יוצרו חריגות מתקנות אויר נקי מעבר לאתר.</p> <p>ב. בכל עת ינקטו צעדים למניעת יצירה או פיזור אבק למעט בימים גשומים ובמשך כשבוע מתום כל אירוע גשם.</p> <p>ג. סביב אתרי העבודה תוקם גדר עבודה אטומה ורציפה שגובהה לא יפחת מ- 3-4 מ'.</p> <p>ד. פעילויות יוצרות אבק באתר בסביבה הפתוחה, לא יערכו בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: עבורם ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עולה על 6 מ"ש/שנייה).</p> <p>ה. תימנע סחיפת עפר אל מחוץ לאתר. במידה ויורבד אבק ועפר על הדרכים מחוץ לאתר, יהיה היזם אחראי לאיסופו בתוך 48 שעות. כל כלי הרכב הפועלים באתר, לרבות ציוד הנדסי, לא יפלטו עשן שחור מעבר למותר.</p> <p>ו. כל המשאיות העוזבות את האתר עם עפר, יהיו מכוסות כך שתמנע פליטת אבק מהן בעת נסיעה. דרכי הגישה והשינוע יהיו בצירים הראשיים בלבד.</p> <p>ז. גלגלי המשאיות והצמ"ה ישטפו מבוץ טרם יציאתן מאתרי העבודה לכבישים.</p>	
איכות הסביבה	6.3
<p>3. מניעת פגיעה בערכי טבע</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה או חפירה או הרשאה לתחילת העבודות להסטת השביל והנחל הינמונה השלמת סקר טבע מפורט אשר יוכן ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה ולאחר אישורה. סקר זה יפרט בין היתר אזורי אל געת וערכי טבע נוספים לשימור (כמו ריכוזי גיאופיטים) עליהם יש להגן במהלך העבודות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון או הרשאות לפריצה דרכים ו/או הנחת תשתיות יהיה מינוי של אקולוג לשם ליווי ופיקוח צמוד בשטח העבודות.</p> <p>ג. טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיטים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. הצמחים ישמרו ויטופלו זמנית לטובת שילובם בעבודות השיקום ו/או העתקתם לשטח הפתוח הסמוך. יש לקבל הנחיות והיתר העתקה מרטי"ג טרם תחילת העבודות והצגת אישור העתקה למחלקת קיימות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה או חפירה או הרשאה לתחילת עבודות יהיה הצגת תכנית השיקום הנופי של הסטת הנחל והסדרת שביל המטיילים והמדרון על פי עקרונות. סעיף 6.8 שלהן.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה או חפירה או הרשאה לתחילת עבודות יהיה הכנת תכנית לפיצוי אקולוגי, שיקום בתי הגידול הטבעיים של בתות לרבות העתקת גיאופיטים וצומח ייחודי וכן באמצעות מתקנים להעלאת כושר הנשיאה הפוטנציאלי של שטח התכנית כגון גגות ירוקים, קיר חי בסמוך לגדת הנחל וכדומה. תכנית הפיצוי תוכן באמצעות אקולוג. התכניות תוגשנה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה ולמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. במסגרת הכנת התכנית הנופית המפורטת, יעשה מאמץ לשמר את העצים הקיימים, בהתאם למצבם ולסוג העצים. תכנית עקירת/העתקת העצים תאושר על-ידי פקיד היערות.</p> <p>ז. במסגרת הכנת התכנית הנופית המפורטת ישולב צומח מקומי קרוב ככל הניתן במינוי ובהרכבו לצומח שגדל באזור בטרם העבודות ולא ישולבו צמחים הידועים כמינים פולשים או</p>	

איכות הסביבה	6.3
מתפרצים.	
ח. לפני תחילת העבודות יוצבו מחסומים פיזיים למניעת פגיעה בעצים לשימור ואזורי אל-געת כפי שיוגדרו בסקר הטבע העירוני.	
ט. לפני תחילת העבודות להסדרת השביל והנחל יסולקו צמחים פולשים ויבוצע ביעור של עצים פולשים כגון אילנתיה בלוטית. ביעור העצים והצמחים הפולשים יעשה ע"פ הנחיות אקולוג מוסמך ובפיקוחו תוך התאמת שיטת הטיפול וההדברה למינים הספציפיים שאותרו בשטח.	
תכנית ביעור צמחיה פולשנית וניטורה תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.	
י. חל איסור על הבאת חומר משטח בו גדלים צמחים פולשים. יש להציג אישור אגרונום לאקולוג המוסמך לאדמת כיסוי ואשר יפקח על העבודות.	
יא. הקמת שביל הפארק תתבצע בזהירות מרבית. רצועת הדיקור תהיה מצומצמת ככל הניתן, שטחי התארגנות ועירוניים יהיו רק בשטחים מופרים בקצות השביל בגשר בנבנישתי וממערב או מתחת לחלק הצפוני של גשר בגין. העבודה תהיה בכלי רכב זעירים ככל הניתן. התוואי המדויק של השביל ייקבע אחרי ביצוע סקר צומח מפורט.	
יב. לאורך גבול העבודה הצמוד לנחל רפאים ולפארק תוצב גדר אטומה למניעת דרדרת, פיזור פסולת, אבק וכו'. הגדר תוצב בין שטחי העבודה לבין ערוץ הנחל החדש, לאחר ההסטה.	
יג. יש למנוע זרימת מי נגר מזוהמים ושפכים אל ערוץ הנחל בכל שלבי העבודה.	
יד. יש להבטיח מעבר חופשי להולכי הרגל בכל תקופת העבודות.	
טו. לא תותר הקמת אתרי התארגנות ואתרים לאחסון עפר וציוד בניה ממזרח ומדרום לערוץ הנחל הקיים.	
טז. יש לגדר את ערוץ נחל רפאים בסמוך לשטח ההתארגנות מתחת לכביש בגין למניעת פגיעה בנחל במהלך העבודות.	
יז. יש לשמור על תפקוד המעבר האקולוגי לבע"ח הקיים מתחת לגשר כביש בגין במהלך העבודות בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.	
4. גיאולוגיה	
א. בטרם העבודות יבוצעו קידוחי ניסיון להערכת החתך הגיאולוגי והתצורות בתחום האתר.	
ב. העבודות לביצוע היסודות באמצעות מיקרופיילים תבוצענה בפיקוח גיאולוגי צמוד.	



איכות הסביבה	6.4
תנאי לביצוע עבודות - סניטציה.	
תנאי למתן היתר בניה או חפירה או הרשאה לדרכים ראשון יהיה הכנת תכנית למניעת בעיות סניטציה ע"י שימוש בפחים חסיני נבירה ותכנית פינוי פסולת המונעת הצטברות פסולת מעבר לכושר הנשיאה.	

איכות הסביבה	6.5
אתרי ההתארגנות	
א. אתר התארגנות להסדרת פארק נחל רפאים ושביל העבודות להקמת קיר התמך יהיה בשטח מופר ככל הניתן.	
ב. אתר ההתארגנות הראשי להקמת מבנה הדיפו, יהיה בתחום המיועד ליפו רכבתי ויורחק ככל הניתן מנחל רפאים.	
ג. מיקומי אתרי ההתארגנות יוצגו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים במסגרת מסמך מניעת מפגעים בשלב ההקמה כאמור בסעיף 6.1 לעיל.	
ד. דרכי גישה יתבססו ככל הניתן על דרכים קיימות או מתוכננות שבמסגרת הפרויקט.	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>ה. דרך הגישה לא תעבור, ככל הניתן בתחומי המגורים של שכונת שרפאת. ו. אתרי התארגנות ודרכי גישה נוספים או אחרים יאושרו בכפוף להגשת מסמך סביבתי לאישור המח' לאיכה"ס בעיריה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p><b>6.6 איכות הסביבה</b></p> <p>מסמך למניעת מפגעים בשלב הקבע</p> <p>א. לבקשה להיתר להקמת מבני הדיפו, מתקניו והתשתית המסילתית יצורף נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב הקבע,</p> <p>בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. המסמך יתייחס לכלל מתקני הדיפו וההשפעות הצפויות בשלב זה לרבות ההשפעות הבאות: -מניעת מפגעי רעש (בדגש על פירוט פעילות הדיפו בלילה ולרבות התייחסות לגנרטורים). -שיקום נופי ועבודות הפיתוח בדיפו ובסביבתו. -ניקוז הדיפו. -תאור אופן האחסנה, כמויות והטיפול בחומרים מסוכנים. -מניעת חשיפה להשפעות אלמ"ג. -טיפול בשפכים ובפסולת מוצקה על כל היבטיה. -מניעת זיהום קרקע ומים. -העתקת תשתיות. -מניעת זיהום אור. -מניעת מינים פולשים. -אמצעים למניעת מפגעי אבק ממתקן הסילו. -טיפול בגזי פליטה ממתקן הצביעה. -רמת צריכת החשמל הנדרשת לפעילות השוטפת של הדיפו.</p> <p>ג. המסמך הנ"ל יציג את התכנון המפורט של הדיפו, מתקני הדיפו, הפרמטרים הטכניים של מערכות הדיפו, לרבות מערכות למזוג אוויר, פירי אוורור, מערכת התאורה, מערכת השפכים והטיפול בפסולת, מתקן השטיפה מערכת הניקוז, מתקן הסילו, גנרטורים לחירום, פירים טכניים וכו'.</p> <p>ד. המסמך יציג את תכנית השיקום הנופית והאדריכלית, חומרי הגמר ועוד.</p> <p>ה. המסמך למניעת מפגעים בשלב הקבע יוגש לאישור המח' לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר להקמת מבנה הדיפו.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p><b>6.7 איכות הסביבה</b></p> <p>עקרונות השיקום הנופי של נחל רפאים ומעבר הולכי הרגל</p> <p>א.תכנית השיקום של נחל רפאים, מעבר הולכי הרגל ופארק המסילה תוגש לאישור המח' לאיכה"ס בעיריה כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ב.השיקום הנופי של נחל רפאים ומעבר הולכי הרגל ותכנית הצמחייה יוכנו בתיאום עם אקולוג מוסמך.</p> <p>ג.השיקום הנופי יכלול הנחיות לעיצוב ערוץ הנחל המוסט (רוחב הערוץ, שיפוע הגדות, פיתולים ועיצוב במראה טבעי) כפי שיקבע ע"י האקולוג.</p> <p>ד.בתכנית השיקום הנופי ישולבו פתרונות ע"מ להבטיח מעבר של בעלי חיים לאורך ערוץ הנחל.</p> <p>ה.יש למנוע זיהום אור לאורך רצועת הנחל. תכנית התאורה תתואם עם האקולוג ותובא לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים במסגרת מסמך מניעת מפגעים בשלב הקבע כאמור בסעיף 6.7 לעיל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

איכות הסביבה	6.7
<p>ו. חתך ערוץ הנחל ושיפועי המדרונות ידמו תוואי נחל טבעי מפותל באופן יחסי ובעל מורכבות מבנית שיאפשר שיקום טוב יותר של צומח הגדות ומיתון הסחף בעת זרימה חזקה ולא כתעלה ישרה. הטיפול בנחל יהיה על ידי חציבה במסלע הטבעי ו/או שימוש בבולדרים המאפשרים עיצוב טבעי והתפתחות צמחייה. לאורך הנחל ובדופן המזרחית של הבניין ייעשה שימוש במיני צומח מקומיים בלבד או מינים חקלאיים מסורתיים. באזור הנחל ישתלו מינים של צמחיית נחלים לחיזוק אקולוגי ונופי של הנחל.</p> <p>ז. גשרי הולכי רגל מעל לנחל יתוכננו במפתח מלא מעל לנחל וברוחב של כ- 4 מ'.</p> <p>ח. הרצועה שבין נחל רפאים לבין קיר התמך של הדיפו תשוקם ותשמש לריכוך חזות קירות הדיפו ע"י שתילה של צמחים מטפסים ועצים בצפיפות גבוהה או כקיר חי של צמחיה מקומית.</p>	
איכות הסביבה	6.8
<p>עקרונות השיקום הנופי האדריכלי של הדיפו</p> <p>א. חזית חמישית של הבניין (גג הדיפו):</p> <p>- עקרונות הטיפול בחזית החמישית יקבעו בתיאום עם אדריכל העיר.</p> <p>- יש לבצע הצללות על כל אזורי החנייה שעל גג המתחם.</p> <p>- יש לבנות בין שורות הרכבים ערוגות מוגבהות רציפות בגובה 1.10 ממפלס הריצוף, ברוחב כ 2 מטרים ואורך משתנה לצורך נטיעת עצים כך שלכל עץ יהיה לא פחות מ-10 מ"ק אדמה.</p> <p>- אזורי שטח עתודה מעל שטח בנוי יש לבצע שתילה זמנית של עצי זית בערוגות מוגבהות יבילות של 2/2 מ' בגובה 1.10 בגריד של 6 מ'.</p> <p>ב. אזור עתודה על קרקע- יש להמשיך שתילת זיתים זמנית בגריד תואם. יש לבצע ערוגות שתילה היקפית לאורך כל החזית לרחוב בבנישתי, כולל שתילת עצים, מטפסים ושיחים.</p>	
איכות הסביבה	6.9
<p>ניקוז וטיפול בפסולת מוצקה ובשפכים</p> <p>א. פסולת מוצקה תמויין על פי סוגיה. יש להציג תכנית מפורטת לטיפול בפסולת לרבות ציון הכמויות, הטיפול, השינוע והמחזור.</p> <p>ב. חל איסור על הזרמת שפכים ונגר מזוהם מכל סוג שהוא לנחל רפאים.</p> <p>ג. שפכים סניטריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית. שפכים תעשייתיים יופרדו ויטופלו לפני הזרמתם למע' הביוב.</p> <p>ד. מי השטיפה יופנו לשימוש חוזר.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת תכנית ניקוז ואמצעים למניעת הגעת נגר מזוהם וביוב לנחל לרבות מתקן להפרדת שמנים, הצגת אופן הטיפול בשפכים ובשמנים, פירוט מנגנוני הבקרה, וניהול מי נגר לאישור המח' לאיכה"ס.</p> <p>ו. כל עבודות חיבור מבנה הדיפו לרשת הביוב העירונית יהיו בתיאום ובפיקוח חב' הגיחון.</p> <p>ז. ניקוז הנגר יהיה באמצעות מאגר ותחנת שאיבה ייעודית לניקוז בלבד אשר תאפשר הזרמת נגר נקי באופן מבוקר למעביר המים הקיים במסילה.</p> <p>ח. במערכת השאיבה ובמאגר ישולבו מתקני בקרה על איכות המים המוזרמים ומתקנים לקדם טיפול לפני ההזרמה למעביר המים.</p>	
איכות הסביבה	6.10
<p>חומרים מסוכנים</p> <p>א. תנאי להיתר להקמת מבנה הדיפו הוא הגשת סקר חומרים מסוכנים לאישור המשרד להג"ס. הסקר יפרט את סוגי החומרים, הכמויות, אופן ומיקום האחסון והשינוע ואופן הטיפול למניעת מפגעי חומ"ס.</p>	

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>ב.הנחיות המשרד להג"ס יוטמעו בתכנון ובתפעול הדיפּו.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>זיהום ממתקן הצביעה א.בחדר הצביעה יותקן מתקן לטיפול בגזי הפליטה לפי הנחיות המשרד להג"ס, שיאפשר איתור נידוף אפשרי ממתקן הצביעה.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>מניעת זיהום קרקע א. דיגומי קרקעות מזוהמות ייערכו ע"פ תכנית דיגום מוסכמת עם המשרד להג"ס. ב.תנאי למתן היתר חפירה/בנין ראשון להקמת הדיפּו הינו הגשת מסמך לאישור המשרד להגנת הסביבה אשר יכלול איתור המקומות החשודים בזיהום קרקע, ממצאי קידוחים ותכנית הטיפול בקרקע המזוהמת. ג.תנאי להיתר בניה במקומות החשודים בזיהום קרקע הינו תכנית מאושרת ע"י המשרד להג"ס לטיפול בקרקע מזוהמת וסילוקה. ד.במסגרת התכנון המפורט ישולבו אמצעים למניעת זיהום קרקע. פירוט האמצעים יוצג במסמך המפורט לשלב הקבע (ראה/י סעיף 6.7 לעיל) ויוטמעו ברישיון העסק לדיפּו.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>מניעת זיהום אור א.בקומה עליונה בדופן הדרומית הפונה אל נחל רפאים תתוכנן תאורה שתמנע כל זליגת אור אל עבר ערוץ נחל רפאים. ב.התאורה בדיפּו תוכנן באופן שהתוספת למצב הקיים לא תעלה מעל 5 lux ברצועה שרוחבה 5 מטר לאורך הגבול הדרומי של הדיפּו ולא תוסיף כלל (0 lux) במרחק מעל 5 מטר מהגבול הנ"ל.תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית תאורה והדמיות לרבות עוצמת האור ופיזור לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>מניעת מפגעי רעש בשלב הקבע א.מפלס הרעש המצטבר הנגרם ע"י כלל מתקני הדיפּו ופעולות הרכבות בתוך מתחם הדיפּו, לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. ב.תנאי להיתר בניה להקמת מבנה דיפּו הינו הגשת נספח אקוסטי לאישור המח' לאיכה"ס בעיריה כפי שהוגדר בסעיף 6.7 לעיל. ג.תנאי למתן טופס 4/היתר איכלוס יהיה ביצוע מדידות רעש על פי תכנית שתאושר ע"י המשרד להג"ס/המח' לאיכה"ס בעיריה. הדוח המפרט את הממצאים וההמלצות יוגש לאישור המח' לאיכה"ס בעיריה. ד.המערכות המכניות אשר יותקנו בדיפּו תהיינה מושתקות. ה.מפלס הרעש ממתקן השטיפה לא יעלה על 75 dBA במרחק 1 מ'. לחילופין תותקן מעטפת אקוסטית סביב המתקן אשר תקבע במסגרת התכנון המפורט. ו. איורור פליטות מגנרטורים, בוילרים וכדומה יהיה אל מעל לגג המבנה או אל עבר אזורי החניה במתחם או אל אזורים טכניים בהם אין שהייה של בני אדם, ככל הניתן. ז. הקיר המפריד בין המפלס התחתון של הדיפּו למסילת הברזל של רכבת ישראל יהיה קיר אטום ללא פתחי איורור ; ח.לאחר 6 חודשים מיום מתן טופס 4/תעודת גמר ולא יאוחר משנה לאחר מועד זה, יבוצעו</p>	



<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>מדידות רעש ע"מ לוודא עמידה בתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סיבר) תש"ן 1990. תכנית המדידות תתואם עם המח' לאיכה"ס בעיריה. דוח המדידות והמלצותיו יוגשו למח' לאיכה"ס בעיריה.</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>אלמ"ג א.היזם ימלא אחר הנחיות המשרד להג"ס הכלולות בהיתרים להקמה והפעלה, הנדרשים על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת משנת 2006. ב.בשלב התכנון המפורט תבחן שוב רמת שטף השדה המגנטי ע"י יועץ קרינה מוסמך. ההערכה תתיחס לכלל המרכיבים בתכנית. ג.רמות השדה המגנטי והשדה החשמלי ימדדו לאחר 6 חודשים מהפעלת הדיפו, במגורים ובמבני הציבור הסמוכים ובכל מקום אחר שיהיה בו צורך בהתאם לתכנית ניטור שתאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תוצאות המדידה יוגשו לגופים הנ"ל.</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>טיפול במינים פולשים א.ניטור הופעה של צמחים פולשים יתבצע אחת לחודש לכל אורך תקופת העבודות ובמשך 3 שנים מתום העבודות בכל שטח התכנית בתדירות של אחת לרבעון או עד להתייצבות הצומח (המוקדם מביניהם). ב.כל מוקד של אילנתה בלוטית, שיטה מכחילה, פרקינסוניה או מינים אחרים (כפי שיוגדרו על ידי רשות הטבע והגנים) יטופל מיד. ג.הניטור והפיקוח יבוצעו על ידי אקולג מומחה וידווח למחלקה לאיכות הסביבה.</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>בניה ירוקה מבנה הדיפו יתוכן על פי ת"י 5281 (דרישות לבניני משרדים).</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>תנאים למתן היתר בניה א.תנאי למתן היתר בניה לתחילת העבודות להסטת השביל והנחל הינו השלמת סקר טבע מפורט אשר יוכן ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה ולאחר אישורה. סקר זה יפרט אזורי אל געת ואלמנטים שיש לשמור במהלך העבודות. ב.התכנית לביצוע ההסטה של נחל רפאים והסדרת מעבר הולכי הרגל ושיקומם של אלו תוגש לאישור המח' לאיכה"ס כתנאי למתן היתר בניה לתחילת העבודות. ג.תנאי למתן היתר בניה ראשון הנו הצגת נספח מאזן עודפי עפר למשרד להג"ס ותיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בדבר פעולות שיש לנקוט לסילוק עודפי עפר. ד.תנאי למתן היתר בנייה ראשון הנו אישור מסמכי הביצוע לשלב ההקמה כאמור בסעיפים 6.1 ו-6.3 לעיל. ה.תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנה הדיפו, מתקניו והתשתית המסילתית יהיה הגשת מסמך התכנון המפורט לשלב הקבע לאישור המח' לאיכה"ס. ו.תנאי למתן היתר בנייה הנו אישור חב' הגיחון לחיבור שפכי הדיפו למערכת העירונית. ז.תנאי למתן היתר בנייה הנו אישור רשות העתיקות. ח.תנאי למתן היתר יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית השיקום הנופית ולפתרונות לריכוך מראה</p>	







תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.18</b>
<p>הקיר האקוסטי. ט.תנאי למתן היתר בניה הינו השלמת סקר איכות קרקעות וקבלת חוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. י.תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנה הדיפּו הינו הגשת מסמך אקוסטי מפורט לשלב הקבע לאישור המח' לאיכה"ס. יא.תכנית הטיפול בשפכים ובפסולת תוגש לאישור המח' לאיכה"ס בעיריה כתנאי מתן היתר להקמת מבנה הדיפּו.</p>	

<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.19</b>
<p>הגבלות בניה בתחום תא שטח 2 שטח המיועד לשימושים עירוניים בעתיד. א. בתא שטח 2 ניתן יהיה להגיש תכנית עתידית להקמת מבנה לשימושים עירוניים. מובהר כי הוראות ושטחי בניה עבור מבנה זה אינם כלולים בתכנית מתחם דיפּו מלחה אלא יוגשו במסגרת תב"ע נפרדת. בעת תכנון עתידי לתא שטח 2 לא יותרו שימושים רגישים כגון מוסדות ציבור רגישים ומגורים. ב.הגשת תכנית מפורטת למתחם זה תלווה בחו"ד סביבתית אשר תוכן על פי הנחיות המח' לאיכות הסביבה בעיריה ותוגש לבדיקתה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>6.20</b>
<p>1.תוקם רצועת נטיעת עיצים, ברוחב שיקבע בתיאום עם מח' איכות הסביבה ושפ"ע,בין מתחם הדיפּו לרחובות הסובבים שיעניקו למתחם חזות ירוקה. 2.לאורך תוואי הנחל בדופן הפונה אל הדיפּו תוקם רצועת נטיעת עיצים אשר ייצרו חייץ בין הנחל לקירוי המבנה ויצניעו את נוכחותו. 3.בכל שלבי העבודה תוקם גדר בטיחות ושביל האופניים/הולכי רגל יהיה פעיל לכל תקופת הבנייה.</p>	

<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.21</b>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל בהתאם להודעת הרשות המפקיעה. ובהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.22</b>
<p>א.לא יועתקו ולא יכרתו עצים בוגרים בתחום התכנית אלא אם סומנו לכריתה או להעתקה בתשריט סקר עצים, בכפוף להוראת הגמישות בסעיף 6.26 להלן. ב.עצים המסומנים בתשריט סקר עצים כעצים לשימור ימוגנו בעת הביצוע בהתאם להנחיות אגרונום שילוה את הביצוע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.23</b>
<p>1.תנאי למתן היתר חפירה בתא שטח כלשהו הינו הצגת תכנית ניקוז למהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה הכוללת פתרונות לנושא ניקוז השטחים המיועדים לקליטה ולשהייה של נגר עילי בתא השטח, פתרונות לניקוז של שטחים מגוננים, איסוף מי נגר ומי מזגנים. 2.בהיתר הבניה לתא שטח 1 ייקבע כי תנאי לתחילת הבניה בתא שטח זה יהיה אישור פרטי חזיתות וגדרות שנצפים משטחים הפתוחים לציבור, על ידי מהנדס העיר 3.בהיתר הבניה לתא שטח 2 ייקבע כי תנאי לתחילת הבניה בתא שטח 2 יהיה הגשת תכנית שימושים ופיתוח למפלס הקרקע בתיאום עם מהנדס העיר. 4.בהיתר לביצוע עבודות בכל אחד מתאי שטח 6 ו-7 ייקבע כי תנאי לתחילת העבודות באותו תא</p>	

6.23

תנאים בהליך הרישוי

שטח יהיה הגשת תכנית פיתוח שתתואם עם מהנדס העיר, אשר תבטיח את השתלבות השטח המפותח בסביבתו הטבעית הקרובה, מבחינת השימוש בצמחייה המקומית והטבעית. תכנית הפיתוח תכלול סימון אזורי שתילה תוך הבטחת קיומה של קרקע פוריה בעומק מספק לצורך הצמחייה המתוכננת.

5. בהיתר לביצוע בכל אחד מתאי שטח 4, 5 ו- 8 ייקבע כי תנאי לתחילת העבודות באותו תא שטח יהיה הגשת תכנית פיתוח שתתואם עם מהנדס העיר.

6. תנאי להיתר בניה יהא תיאום הדופן הפונה אל פארק עמק רפאים עם אדריכל העיר ועם הרלי"י ועם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. התאום יכלול טיפול בחזית הדרומית הפונה אל עמק רפאים, לרבות תוואי שביל האופניים, תוואי הנחל, נטיעות בחזית המבנה כלפי הפארק וכן חומרי גמר, רמת הגמר תסוכם עם הרלי"י.

7. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנון פיזי לאישור מח' דרכים. התכנון יכלול תכניות תנועה מפורטות לאורך רחוב בנבנישתי, כולל כניסות למגרש, צומת עם כביש בגין וצומת כניסה לארנה.

8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש בהתאם לנספח התנועה.

9. תנאי להיתר בניה יהא אישור אדריכל העיר, אגף שפי"ע ומח' איכות הסביבה לתכנון ופיתוח, לרבות פתרונות תאורה, המרחבים הציבוריים, קירות המסוף, קירות התמך, שיקוע הדיפו ומתקנים נצפים. הפיתוח יכלול חומרים משתלבים בסביבה אשר ימנעו פגיעה בחזות, התכנון ישלב נטיעות לריכוך המראה/מבט של עיצים ירוקי עד, קירות ירוקים, שימוש במערכת השקיה ונטיעה של צמחיה ממסכת.

10. תנאי להיתר יהא תכנון מפורט אשר יכלול: הסדרי נגישות, רוחב מדרכות, נטיעות, גינון, מפרצי העלאה והורדת נוסעים, תחנות אוטובוסים, שבילי אופניים, פחי אשפה, עמודי תאורה ריצוף וריהוט רחוב בתיאום ואישור אגף שפי"ע ותושי"ה.

11. תנאי להיתר יהא תיאום התאורה, שילוב עקרונות למניעת זיהום אור וסביבה לשימושים הסמוכים אשר יתואמו עם מח' איכות הסביבה, אגף שפי"ע ותושי"ה.

12. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. התכנית תכלול פתרון למקומות חניה נגישים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 חלק ח 1 פרק א. כל המדרכות והמעברים יתוכננו ברוחב 1.3 מ בהתאם לתקנות. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה מותאמים לאנשים עם מגבלות.

13. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה/הרשאה ראשון בתחום נחל רפאים יהיה אישור רשות ניקוז שורק לכיש.

14. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת פעילות שביל האופניים והולכי הרגל שבפארק רפאים לכל אורך תקופת ביצוע התכנית.

15. תנאי להיתר בניה יהיה העברת תכנית הניקוז לקבלת הערות רכבת ישראל. באם לא תתקבלנה הערות תוך 30 ימים מיום העברת תכנית הניקוז לרכבת ישראל, יחשב הדבר כקיום חובת ההתייעצות.

6.24

עתיקות

1. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

2. 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.

3. ביצוע בדיקות מקדימות, ככל שיידרשו על ידי רשות העתיקות, לרבות תחת הבינוי הקיים



<b>6.24</b>	<b>עתיקות</b>
<p>באתר לאחר פירוקו, יהווה תנאי למתן היתרים מכוח התכנית.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רישוי העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה במקרקעין פרטיים כמשמעותה בסעיף 197 לחוק.</p>	



<b>6.25</b>	<b>גמישות לתכנית</b>
<p>1. בכל שטח התכנית, למעט באזורי אל געת המיועדים לשימור, תותר העברת קווי תשתית מכל סוג שהוא לרבות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, תאורה, בזק גז וכיוצא בזה;</p> <p>2. בכל שטח התכנית, למעט באזורי אל געת המיועדים לשימור ושטח הנחל וגדותיו, יותרו מעברים, שבילי הולכי רגל ואופניים, שטחי גינון ופיתוח סביבתי;</p> <p>3. בכל שטח התכנית, למעט באזורי אל געת המיועדים לשימור, יותר שימוש לשטח התארגנות זמני לרבות משרדי קבלן וניהול הפרויקט, אחסנה, אחסנה פתוחה וכל שימוש אחר הנדרש לצורך ההתארגנות והבנייה;</p> <p>4. חריגה בגובה הבניה ובמפלסים שלא עולה על 1.00 מ' +/- לא תחשב סטייה מהוראות התכנית;</p> <p>5. בסמכות פקיד היערות העירוני להתיר שינויים מהוראות התכנית בנוגע לשמירה על עצים בוגרים וזאת בהיקף של עד 15% מהעצים המסומנים בתכנית, ושינוי זה לא יחשב לסטייה מהוראות התכנית; שינוי של למעלה מ 15% מצריך את אישור פקיד היערות הארצי.</p>	

<b>6.26</b>	<b>חשמל</b>
<p>1. על מגיש הבקשה להיתר לתאם את התכנית עם חברת החשמל לעת הכנת תכניות להיתר בניה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה וחפירה יהיה תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל.</p> <p>3. יזמי התכנית יתחילו להעתיק על חשבונם את התשתיות ומתקני חברת החשמל בכל מקרה שיתעורר הצורך בכך.</p> <p>ההעתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במחלקה המסחרית של חברת החשמל.</p> <p>4. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חילופית חדשה.</p>	



<b>6.27</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>לפרויקט יתוכננו דרכי גישה ורחבות כיבוי אש עבור רכב כיבוי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>סידורי אספקת המים לכיבוי אש ולמערכות מתזים יהיו בהתאם לליעוד המבנה בהתאמה לתקנים ולהוראות נציב הרלוונטיות.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	ניתן לבצע את התכנית בהינף אחד או בשלבים על פי החלטת הגורם שיוסמך כדין להקים את הפרויקט, בהתאם לשיקולים תכנוניים,

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הנדסיים וסביבתיים ועפ"י מגבלות תקציב. ניתן להוציא טופס 4 ותעודת גמר עבור חלק מהבינוי הכלול בתכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר.
2	ביצוע עבודות ביסוס לקירוי מסילת הברזל.	הסטת הנחל, הקמת שביל אופניים חדש ושיקום נופי עד גבול הנחל, דרך זמנית כולל קירות תמך זמניים לאורך המסילה.
3	תחילת עבודות להקמת הדיפו	הסדרת מעבר הולכי רגל בתחום פארק רפאים הסדרה, שיחזור ושיקום נחל רפאים בדומה למסומן בנספח בינוי פיתוח כתואי טבעי ומפותל בעל מורכבות מבנית.
4	בנייה בתא שטח 2 חנייה ושטח לתכנון בעתיד.	לא יבוצעו עבודות בתא שטח 2 לשימוש שאינו מבנה דיפו לחנייה ותחזוקת קרונוות הרכבת הקלה, אלא לאחר או בד בבד אך לא לפני הקמת מבנה הדיפו.
5	חפירה או בניה בתא שטח 1	תנאי לתחילת עבודות יהיה סיום הכשרת חניון חלופי לאוטובוסים החונים כיום בחניון הקיים. חניון האוטובוסים החלופי, הן הזמני והן הקבוע, יכלול את כל השימושים הנדרשים להפעלת חניון לילה של אוטובוסים. יותר המשך השימוש הקיים בתחום התכנית לחניון אוטובוסים, וזאת עד לסיום העבודות להכשרת חניון חלופי לחניון האוטובוסים הקיים.
6	עבודות בתחום תא שטח 3	תנאי להיתר בניה ולעבודות בתחום תא שטח 3 (בייעוד מסילה מאושרת) יהיה תיאום עם רכבת ישראל.
7	תנאי לטופס 4 ראשון ו/או תעודת גמר.	הסטת הנחל ושביל האופניים בתאי שטח מס 6,7,10,11, פירוק הדרך וקירות התמך הזמניים ששמשו לבצוע הקירוי של המסילה. שיקום מלא של שטח הפארק בתחום התכנית והתחברות לסביבה הקרובה בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה