

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1003532

אתר הטמנת עודפי עפר, שיקום נופי מעליו

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/03/2024

לאשר את התוכנית

10/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005156962/310>

דברי הסבר לתכנית

אתר הטמנת עודפי עפר (מזבלה), שיקום נופי מעליו. תוכנית מס' 101-1003532.

התכנית נועדה ליתן מענה להטמנת עודפי עפר הנוצרים בפרוייקטי בינוי ותשתיות המבוצעים ויבוצעו בסביבה בתחומי העיר ירושלים אין כיום אתר מוסדר קבוע לקליטת עודפי עפר שמקורם מבניית בתי מגורים והקמת תשתיות. היזמים והקבלנים נאלצים לנסוע לאתרים מרוחקים, ואילו זה הינו בין הגורמים העיקרים לשפיכה פיראטית של עודפי העפר ברחבי העיר, הפוגעות ומכערות את השטחים הפתוחים ומאלצת את העירייה לממן את פינויים. סילוק עודפי העפר לאתרים המרוחקים עומד להיתקל בקשיים נוספים עקב הקמת עוטף ירושלים וסגירתם הצפויה של אתרים קיימים בשנים הקרובות. השלכת כמויות גדולות של עודפי עפר בשטחים הפתוחים ברחבי העיר בכלל ובמזרח בפרט, מהווה כיום את אחת הבעיות הסביבתיות החמורות בירושלים. תופעה זו התפתחה בשנים האחרונות, בהעדר אתר זמין להטמנתם, ולנוכח תנופת הבנייה בה נמצאת העיר. נימצא שיש צורך אקוטי בהקמת אתר מוסדר וחוקי להטמנת עודפי עפר. לאור בדיקת היתכנות שבוצעה לשטח, בדבר קיבולת אפשרית להטמנת חומרים, מציעה התכנית הקמתו של אתר קליטת פסולת אינרטי (עודפי עפר) שיכול לקלוט כ- 350 אלף מ"ק עודפי עפר ושיקום נופי בסיום ההטמנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אתר הטמנת עודפי עפר, שיקום נופי מעליו
מספר התכנית	101-1003532	שטח התכנית	109.140 דונם
סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	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	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 224000

קואורדינאטה Y 634550

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לכביש מס' 1 (ארצי) ולשכונת עיסוויה ודרומית לחומת עוטף ירושלים והגבול המוניציפאלי.

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 ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30545	לא מוסדר	חלק	15	16, 30-31, 44-47, 52, 900, 902, 906
30889	לא מוסדר	חלק		99
30890	לא מוסדר	חלק		99
31382	מוסדר	חלק		3

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

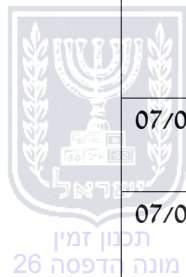
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

שומרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>101-0362400</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0362400 בתחומה.	8191	9790		07/04/2019
<u>א/1541</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית א/1541 בתחומה.	2958	2862		07/08/1983
<u>3116</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3116 בתחומה.	2863	182		04/11/1982
<u>3224</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3224 בתחומה.	3054	2523		24/05/1984



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				הלה בכר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		הלה בכר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	08/11/2021	יוליה אייגל	14: 25 30/11/2023		לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	28/11/2023	אלעד רוזן	10: 34 28/11/2023		לא
תוכנית שיקום	רקע	1: 2500	1	03/11/2021	דור קריב	13: 55 03/11/2021	נספח שיקום נופי ותכנית פיתוח	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		96	01/07/2010	גלעד חזן	12: 20 22/11/2021	מסמך סביבתית לתכנית 13900 (כולל השלמות)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		3	01/07/2010	גלעד חזן	12: 23 22/11/2021	איוורים לפרק א' מסמך סביבתי (חלק 1)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		8	01/07/2010	גלעד חזן	12: 24 22/11/2021	איוורים לפרק א' מסמך סביבתי (חלק 2)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		7	01/07/2010	גלעד חזן	12: 20 22/11/2021	איוורים לפרק א' מסמך סביבתי (חלק 3)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		7	01/07/2010	גלעד חזן	12: 25 22/11/2021	איוורים לפרק ב' מסמך סביבתי	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		4	01/07/2010	גלעד חזן	12: 31 22/11/2021	איוורים לפרק ג' מסמך סביבתי	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		16	01/07/2010	גלעד חזן	12: 32 22/11/2021	איוורים לפרק ד' מסמך סביבתי	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		181	01/07/2010	גלעד חזן	12: 34 22/11/2021	נספחים 1-16	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		87	01/06/2020	גלעד חזן	09: 02 19/12/2021	נספח 17 (חלקים 1-2)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		113	01/06/2020	גלעד חזן	09: 06 19/12/2021	נספח 17 (חלק 3)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		48	01/06/2020	גלעד חזן	10: 35 30/11/2021	נספח 17 (תת נספח "בחינת אתרים")	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חוות דעת סביבתית	רקע		1	01/06/2020	גלעד חזן	10: 51 30/11/2021	נספח 17-תת נספח (איורים- חלק 1)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		15	01/06/2020	גלעד חזן	10: 52 30/11/2021	נספח 17-תת נספח (איורים- חלק 2)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		8	01/06/2020	גלעד חזן	10: 56 30/11/2021	נספח 17-תת נספח (איורים- חלק 3)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		4	01/06/2020	גלעד חזן	10: 59 30/11/2021	נספח 17-תת נספח (איורים- חלק 4)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		6	01/06/2020	גלעד חזן	11: 11 30/11/2021	נספח 17_תת נספח 3_חלק_1	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		5	01/06/2020	גלעד חזן	11: 13 30/11/2021	נספח 17_תת נספח 3_חלק_2	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		2	01/06/2020	גלעד חזן	11: 20 30/11/2021	נספח 17_תת נספח 3_חלק_3	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		2	01/06/2020	גלעד חזן	11: 22 30/11/2021	נספח 17_תת נספח 3_חלק_4	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		3	01/06/2020	גלעד חזן	11: 23 30/11/2021	נספח 17_תת נספח 3_חלק_5	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		4	01/06/2020	גלעד חזן	11: 25 30/11/2021	נספח 17_תת נספח 3_חלק_6	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		4	01/06/2020	גלעד חזן	11: 26 30/11/2021	נספח 17_תת נספח 3_חלק_7	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		5	01/06/2020	גלעד חזן	11: 27 30/11/2021	נספח 17_תת נספח 3_חלק_8	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		6	01/06/2020	גלעד חזן	11: 29 30/11/2021	נספח 17_תת נספח 3_חלק_9	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		3	01/06/2020	גלעד חזן	11: 34 30/11/2021	נספח 17_תת נספח 3_חלק_10	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		4	01/06/2020	גלעד חזן	11: 36 30/11/2021	נספח 17_תת נספח 3_חלק_11	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		171	01/06/2020	גלעד חזן	11: 09 30/11/2021	נספח 17-תת נספחים 1-2-4-5-6-7	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



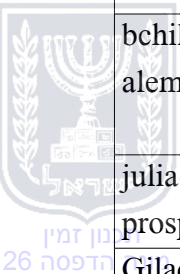
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		עיריית ירושלים- המחלקה לאיכות הסביבה	ירושלים			02-6296482		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כיכר ספרא 1.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	הלה בכר	11806653	עיריית ירושלים- אגף תכנון העיר	ירושלים	(1)		02-6295278		bchila@jerusalem.muni.il
מתכנת	מתכנן	יוליה אייגל		גיא-פרוספקט	.	(2)		02-6789358		julia@geo-prospect.com
מתכנן סביבתי	יועץ	גלעד חזן		גיא-פרוספקט	.	(3)		02-6789358		Gilad@geo-prospect.com
מהנדס סביבה והידרולוגי	יועץ	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	.	(4)		08-6460915		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	דור קריב	1111	קריב אדריכלי נוף בע"מ	.	(5)		08-6751586		
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלעד רוזן	112979	פטר ליבוביץ מהנדסים	.	(6)		03-5624882		

(1) כתובת: כיכר ספרא 1, ירושלים.

(2) כתובת: ירושלים, רח' אורוגוואי 3א'.

(3) כתובת: ירושלים, רח' אורוגוואי 3 א'.

(4) כתובת: רח' הגורן 6, פארק תעשייה עומר.

(5) כתובת: רח' רמז 12/8אשקלון.

(6) כתובת: הרכב 1, תל אביב יפו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
אתר הטמנה	שטח המשמש לקליטה וטיפול בעודפי עפר, באמצעות מיונים, העברתם, הטמנתם וכיסויים.
אתר לשיקום	אתר הטמנה שהופסקה בו ההטמנה המיועד לשיקום נופי.
החוק	חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

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 אתר להטמנת עודפי עפר בנחל אוג' ביצוע ושיקום נופי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע שעיקרם: שינוי ייעוד מ-"שטח לדרך ו/או טיפול נופי", "שטח ציבורי פתוח" לייעוד "פסולת" (מזבלה), מסוג של אתר להטמנת עודפי עפר וטיפול נופי מעליו, ולייעוד "דרך", "דרך", ו/או טיפול נופי.
2. קביעת בינוי ופיתוח להקמת אתר לקליטה, מיון, טיפול והטמנת עודפי עפר (חומר אינרטי) מסוגים שונים, לרבות תחנת מעבר.
3. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח האתר, הוראות לביצוע ניקוז, הוראות לביצוע טיפול ושיקום נופי מעליו.
4. קביעת הוראות בינוי להקמת מבנים לצורך תפעול ואחזקת האתר, לרבות משטחי בנייה מרביים, גובה מירבי וקווי בניין.
5. התווית דרכי גישה לאתר.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והוראות למניעת מטרדים סביבתיים בעת הקמת האתר והפעלתו.
7. קביעת הוראות בגין שטחי עתיקות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4, 3
דרך מוצעת	7
דרך ו/או טיפול נופי	6, 5
פסולת	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	5
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	7
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	5
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	7
טיפול נופי	דרך ו/או טיפול נופי	6
טיפול נופי	פסולת	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,667	4.28
שטח לדרך ו/או טיפול נופי	26,045.28	23.86
שטח ללא יעוד	65,024.22	59.57
שטח ציבורי פתוח	13,412.44	12.29
סה"כ	109,148.94	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	26,046.25	23.86
דרך מאושרת	4,454.4	4.08
דרך מוצעת	26,059.64	23.88
פסולת	52,579.67	48.18
סה"כ	109,139.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

פסולת

4.1.1

שימושים

1. תותר הטמנת עודפי עפר אינרטי בלבד ויותרו כל הפעולות הנדרשות לצורך הקמה והפעלת האתר, לרבות מיון, איחסון זמני, גריסה וניפוי, מיחזור, תחנת מעבר וכדומה. לקליטה וטיפול בעודפי עפר, באמצעות מיון, העברתם, הטמנתם וכיסויים.
2. לא תותר הטמנת כל סוגי הפסולת בתא שטח זה למעט עודפי עפר.
3. תותר הקמה של תשתיות הנדסיות להקמה והפעלה נאותה של האתר, לרבות הקמה והפעלה של מתקני שקילה, מיון, גריסה וניפוי, מיחזור, מתקנים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות תותחי ערפל.
4. יותרו עבודות עפר, איטום, איחסון זמני, הקמת תעלות ניקוז, דרכים פנימיות ושטחי חניה, מבני מנהלה, תחזוקה וטיפול, מתקנים לטיפול ומניעת השפעות סביבתיות, חפירה, מילוי, גידור ומתקני בטיחות, עבודות ופעילויות להסדרה ושיקום נופי, וכל שימוש אחר הנדרש לדעת מוסד התכנון לעת מתן היתר הבנייה לתפעול האתר ולמניעת מפגעים סביבתיים ושימושים לאחר שיקום האתר.

4.1.2

הוראות

א

איכות הסביבה

תא שטח 001

1. בכל שלב של פעולות המילוי תוקם תחילה הסוללה בגובה של כ- 6 מ' מעל לקרקע סביב המגרסה ואתר פריקת המשאיות למגרסה, על מנת להפחית את מפלסי הרעש כתוצאה מפעילותה.
2. לא יותר שימוש בדחפור מסוג 10D למעט בשלב הכשרת הקרקע להקמת הדרכים והמבנים.
- יותר שימוש בדחפור/ים שסך מפלס ההספק הקולי מפעילות/תם לא יעלה על 103 dB(A).
3. האמצעים להפחתת אבק יכללו בין היתר: ריבוד דרכים, טיאוט דרכים סלולות ופיזור מייצבים על גבי דרכים לא סלולות, הגבלת מהירות הנסיעה, שימוש תדיר בתותחי ערפל, קירוי מתקני הגריסה והניפוי, ערפול והרטבת החומר ע"ג המסועים ובמקומות יצירת האבק, התקנת שער מים בכניסה לאתר, הרטבה/ערפול ערמות במידת הצורך, העמסה אל מגרסה בגובה הנמוך ביותר האפשרי, כיסוי משאיות בכניסתן ויציאתן וכפי שיקבע בתנאים לרישיון העסק.
- במקרה ויעלה חשש לפליטות של אבק מעבודת האתר, יידרש מפעיל האתר לבצע מדידות סביבתיות של ריכוזי אבק בנקודות הרגישות הקרובות. המדידות יעשו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתאום אתו.
4. לא יותר שימוש במגרסה במרחק הקטן מ-100 מ' משימושים רגישים.
5. הפעלת המגרסה תתבצע תוך שימוש באמצעים הטכנולוגיים אשר יקבעו בתיאום עם מחלקת לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ויוטמעו גם בתנאים לרישיון עסק.
6. הדרכים הראשיות בתחום התכנית יורבדו באספלט וינוקו מאבק בתדירות יומית, וכי תדירות ההרטבה של דרכי העפר ומשטחי העבודה תקבע ברישיון העסק, תוך קביעת אפשרות להגברת התדירות בהתאם לממצאים.
7. לא יותרו כל גלישות לנחל לסוגיהם, כולל תשטיפים, עודפי עפר וכל ציוד או חומר למינהו.

תא שטח 002

1. תותר הקמה של תשתיות הנדסיות להקמה והפעלה נאותה של האתר, לרבות הקמה והפעלה של מתקני שקילה, בדיקה ומתקנים למניעת מפגעים סביבתיים

4.1

פסולת

2. יותרו, דרכים פנימיות ושטחי חניה, מבני מנהלה, תחזוקה וטיפול, גידור ומתקני בטיחות, וכל שימוש אחר הנדרש לדעת מוסד התכנון לעת מתן היתר הבנייה לתפעול האתר ולמניעת מפגעים סביבתיים ושימושים לאחר שיקום האתר.
3. בתא שטח 2 זה לא תותר הטמנה מכל סוג שהוא.



ב

בינוי ו/או פיתוח

1. בתחום קווי בניין/תחום הטמנת עודפי עפר -תתאפשר פעילות ההטמנה, הסדרה, העברת דרכים, תשתיות הנדסיות, מבנים להקמה והפעלה נאותה של האתר, שיקום וכל המפורט בסעיף 4- "ייעודי קרקע ושימושים".
2. בשטח שבין קווי בניין/תחום הטמנת עודפי עפר לגבול התכנית, בחלק הצפוני, הגובל עם תוואי מכשול קו התפר- יתאפשרו רק עבודות לצורך הסדרת ניקוז בתיאום עם משרד הביטחון, ותיאסר הטמנת עודפי עפר או כל פעילות שאינה לצורך הסדרת הניקוז.

ג

בינוי ו/או פיתוח

1. מפלס הגובה המירבי להטמנת עודפי עפר לאחר גמר הטיפול הנופי יהיה מפלס כביש מס' 1 הסמוך. תותר סטייה של עד 3 מ' ממפלס זה באישור מהנדס העיר.
- במקביל לכביש מס' 1 ארצי, תוקם גדר בגובה שלא יעלה מעל 2 מ', למניעת מעבר הולכי רגל לשטח הפעיל במתחם ההטמנה.



ד

דרכים

תותר הקמת דרכי הגישה בשלבים בהתאם לשלבי ההטמנה והשיקום.

ה

תוכנית שיקום

סימון מהתשריט : טיפול נופי

בתא שטח 001, לאחר סיום תהליך ההטמנה באתר, יבוצע שיקום נופי. שיקום השטח יתוכנן בהתאם למופעי הטבע שהוגדרו טרם תחילת העבודות ויכלול צמחייה מקומית טיפוסית לאזור ספר המידבר, ביצוע השיקום ילווה באקולוג.



ו

תשתיות

1. ניקוז-

- בכל שלב של ההטמנה, וכן בסיומה תישמר הזרימה הטבעית במורד נחל אוג לרבות הבטחת הזרימה החופשית במערכת הניקוז של כביש מס' 1. תוכניות הפיתוח בגמר ההטמנה ייתנו מענה למניעת היווצרות תופעות מחתור וסחיפת קרקע ויאושרו על ידי המנדס העיר או מי מטעמו.
2. מים וביוב-
- בשטחים הכוללים תשתיות מים וביוב, העתקת תשתיות אלו ייעשו בתיאום ועל פי הנחיות חברת הגיחון.
3. חשמל-
- בשטחים הכוללים תשתיות חשמל, יעשה תיאום עם חברת חשמל.

4.1

פסולת

4. תקשורת-

בשטחים הכוללים תשתיות תקשורת, העתקת תשתיות אלו ייעשו בתיאום ועל פי הנחיות חברת התקשורת הרלוונטית.

ז

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות

בתחום המסומן כ"הנחיות מיוחדות" תותר הקמת שטח היערכות לטובת העבודות בכביש מס' 1 תכנון זמין מונה הדפסה 26

מכוח התכנית מס' 101-0362400

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.

4.2.2

הוראות

4.3

דרך מוצעת

4.3.1

שימושים

דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.

4.4

דרך ו/או טיפול נופי

4.4.1

שימושים

דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.
טיפול נופי.

4.4.2

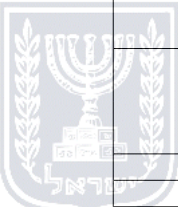
הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע וביצוע טיפול נופי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מפל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט		
							עיקרי			
	5	5	5	5	2	15	250	46891.24	1	פסולת
	5	5	5	5	2	15	250	5688.38	2	פסולת

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם משרד הבטחון, משטרת ישראל ומפקדת עוטף ירושלים (מג"ב).

6.2

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה או היתר חפירה ומילוי ראשון :

- ביצוע ההמלצות דו"ח איכות אוויר משלים ובו פירוט הפעולות הנדרשות לשם אי חריגה מערכי יעד באמצעי הטכנולוגיה שפורטו, ופיקוח על הפעילות הנדרשת ביצוע על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- הצגת נספח ביצוע סביבתי / תפעולי מפורט לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנספח יציג בין היתר את האמצעים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים לרבות רעש ואבק, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, הצגת מערכות לבקרת כניסת עודפי העפר לאתר, פרשות טכניות ותיאור תפעולי של האתר/ים, הדרכים והשיטות למיצוי מירבי של כמויות ההטמנה באתר, מערכת הדרכים הקבועות והזמניות ועוד לעמידה בהוראות התכנית. המחלקה לאיכות הסביבה תוכל להוסיף ולדרוש את הרחבת הנושאים שיבחנו בנספחי הביצוע הסביבתיים לאחר בחינתם. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה להוסיף או לגרוע מסמכים על הנ"ל וכל זאת בהתאם לעניין.
- הגשת תכנון מפורט של דרך גישה קבועה או זמנית לאיזור ההטמנה לאישור אגף תחבורה ושרותי הנדסה בעיריית ירושלים ע"י מגישי בקשה להיתר.
- התכנון המפורט יכלול בין היתר, תכנון תנוחה, תוואי, הסדרי תנועה, שלביות ביצוע הדרכים והצמתים וחיבורם לדרכים הראשיות. יודגש כי ביצוע בפועל של התכנון המפורט, לרבות ביצוע החיבורים והצמתים לדרך הראשית יהיו על ידי מגיש הבקשה להיתר ו/או מפעיל אתר הטמנת עודפי עפר ועל חשבוננו .
- בשטח הכולל תשתיות מים וביוב, יהיה הגשת תכנון מפורט של תכנית ביוב וניקוז לשטח המבוקש בהיתר, לאישור חברת הגיחון, ע"י מגישי הבקשה להיתר. התכנון מפורט כאמור יכלול בין היתר הטיית מערכת ניקוז קיימת או הארכתה, תכנון קירות תמך ודרכי שירות לקווי הביוב, פירוט חיבורי מבנים מתוכננים לרשת העירונית, קביעת שלבי ביצוע של להקמת מערכת הביוב והניקוז המתוכננת וכדומה הכל כדרישת חברת הגיחון. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בתיאום חברת הגיחון. יודגש, כי יותר ביצוע פעולות פיתוח, מילוי ובנייה ללא אישור חברת הגיחון בשטחים שאינם כוללים תשתיות של הגיחון, בכפוף לביצוע תיאום תשתיות.
- בשטח הכולל תשתיות חשמל, יהיה הגשת תכנון מפורט של תכנית העתקת /הגנה על תשתיות החשמל, לאישור חברת החשמל, ע"י מגישי הבקשה להיתר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בתיאום חברת החשמל. יודגש, כי יותר ביצוע פעולות פיתוח, מילוי ובנייה ללא אישור חברת החשמל בשטחים שאינם כוללים תשתיות חשמל, בכפוף לביצוע תיאום תשתיות.
- הצגת פתרון ניקוז באמצעות יועץ ניקוז. פתרון הניקוז יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

- תנאי למתן היתר בנייה
- הצגת נספח לשיקום נופי של תא שטח המבוקש בהיתר לאחר סיום ההטמנה, לאישור מהנדס



תנאים בהליך הרישוי	6.3
העיר, המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. הצגת אישור מהנדס בניין ויועץ קרקע וביסוס לתכניות התפעול וההטמנה, למניעת גלישות קרקע בעת ביצוע העבודות באתר, להוכחת הטמנה מירבית האפשרית, הצגת תוכניות הנדסיות לייצוב המדרונות הזמניים והסופיים לשיקום, אישור הנדסי לייצוב המדרונות ולמניעת גלישת קרקע של פני השטח הסופים המיועדים לשיקום ולשימוש הציבור והגדרת הפעולות הנדרשות לשם הבטחת הטמנת עודפי עפר שלא ניתן לעשות בה שימוש חוזר.	
תוכנית שיקום	6.4
1. תכנית השיקום הנופית תציג, בין היתר, את גבהי ההטמנה הסופיים, עיצוב פני השטח הסופיים, דרכי הגישה אל ובתוך איזור השיקום. יוצגו פרטי ביצוע מפורטים לרבות צמחייה ותחזוקה. 2. שיקום השטח יכלול, בין היתר, צמחייה מקומית טיפוסית לאזור ספר המידבר ויתוכנן בהתאם למופעי הטבע בסביבה. 3. תכנית השיקום תלווה באקולוג.	
גמישות לתכנית	6.5
1. על מנת לאפשר תפעול יעיל ודינמי של האתר, יותר שינוי מיקומן של התשתיות ההנדסיות והתפעוליות באתר ללא צורך בהגשת בקשות חוזרות להיתר בנייה למעט בחלקים שעברו שיקום. 2. תותר הקמת דרכי הגישה לתכנית בשלבים בהתאם לשלבי ההטמנה והשיקום.	
חניה	6.6
1. מקומות החנייה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום בתאי השטח בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן התרי הבנייה. 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך החניה הנדרש, לרבות פריקה וטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.	
עתיקות	6.7
1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 0/4560 "ירושלים, רס שחאדה" י"פ: 4318 עמ" 3911 מיום" 13/07/1995 (הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978. 2. כל העבודה 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 (סקר פיתוח, פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. קודם למתן היתר בניה תבקש הרשות לבצע באתר סקר פיתוח ארכיאולוגי שעל פיו תקבע הרשות את תנאיה למתן ההיתר. 5. 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 לשמור את העתיקות. 6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה	

6.7

עתיקות

בקרקע.

6.8

תנאי להפעלה

תנאי לתחילת עבודות יהיה קבלת רישיון עסק כדין.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות מזבלה מסוג מטמנה לעודפי עפר, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1. הטמנת עודפי עפר תבוצע לאחר הסדרת דרכי גישה והסדרת הניקוז בסביבה ובתום ההטמנה יבוצע שיקום נופי.	1. כאשר תסתיים העבודה לביצוע דרכי הגישה והסדרת הניקוז בתא שטח 001 יהיה ניתן להתחיל ולהטמין עודפי עפר. 2. סיום ההטמנה בתא שטח הטמנה כלשהוא יהיה כאשר העפר בתא ההטמנה יגיע למפלס הגובה המירבי שנקבע בסעיף 4.1.2, כולל שטח המדרון המשופע מנקודת גובה זו ועד לפני הקרקע מדרום לקו הזרימה הטיבעי של נחל אוג. 3. מהנדס העיר יהיה אחראי לכך ששלב השיקום והפיתוח לא יעוכב ויתחיל עם גמר מילוי של תא השטח.

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת. ניתן יהיה להאריך פרק זמן זה באישור הוועדה המקומית.