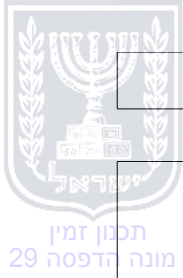


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0600411

מתחם רפאל-תוספת קומות ושטחי בניה ואיחוד חלקות, הר חוצבים, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

פארק ההיי-טק הר-חוצבים הוקם בתחילת שנות ה-70 בשוליה הצפון-מערביים של העיר ירושלים כאתר פיתוח לתעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה בירושלים. מאז הפארק צמח והתפתח והפך להיות מרכז היי-טק חשוב ומוביל בלבה של מדינת ישראל, המושך אליו עובדים מכל אזור המרכז. מועסקים בו כיום כ-9,500 עובדים.

בכוונת חברת רפאל להקים קמפוס פיתוח וייצור בתחום ההיי טק בירושלים כאבן שואבת למרכז טכנולוגי. מטרת התכנית לאפשר לחברה למצות באופן מיטבי את זכויות הבנייה הקיימות מתוקף בת/ 4778 באמצעות בניית מבנה פיתוח וייצור בתחום ההיי טק ראשון במתחם. בנוסף, להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים לצורך הקמת חניון שיישרת את המבנה הראשון במתחם, וזאת לפי תקן החנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית  
מתחם רפאל-תוספת קומות ושטחי בניה ואיחוד חלקות,הר חוצבים,ירושלים

**מספר התכנית** 101-0600411

**1.2 שטח התכנית** 10.430 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית  
תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	219919
	קואורדינאטה Y	634233

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, איזור התעשייה הר חוצבים, שטח מצפון לשדרות גולדה מאיר, ממזרח לרחוב שלמה הלוי ומפעל מובילאיי.

### 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	הלוי שלמה (מומו)		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30539	מוסדר	חלק	13-14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/1997	1958	4490	תכנית זו משנה את תכנית מס' בת/4778 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית בת/4778 ממשיכות לחול.	שינוי	בת/4778



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1	10: 04 01/05/2019	משה צור	01/05/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מספר 2	10: 05 01/05/2019	אייל קראוס	16/04/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 49 20/05/2019	אהוד קראוס	05/02/2019	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר
לא	איחוד וחלוקה- נספח מספר 3	16: 28 16/05/2019	אהוד קראוס	29/01/2019	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח עצים בוגרים- נספח מספר 4	11: 12 06/02/2019	אדיר אלוס	04/02/2019		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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
	פרטי			רפאל מערכות לחימה מתקדמות	חיפה	(1)		073-3354236	073-3352023	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד 2250.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רפאל מערכות לחימה מתקדמות	חיפה	(1)		073-3354236	073-3352023	

(1) כתובת : ת.ד 2250.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רפאל מערכות לחימה מתקדמות	חיפה	(1)		073-3354236	073-3352023	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

(1) כתובת : ת.ד 2250.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה צור		משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450517		zina@mz- a.com
	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר ייעוץ ופיתוח נופי בע"מ	חגור	כלנית (1)	87		03-9032190	aadir@013.ne t.il
	מודד	אהוד קראוס	1636	קראוס חברה למדידות	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	photocad@kr aus-eng.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@kra us-eng.co.il

(1) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.



מזכירות המכשירים  
משרד תכנון ופיקוח



מזכירות המכשירים  
משרד תכנון ופיקוח



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

איחוד חלקות 13 ו-14 בגוש 30539 לטובת הקמת בנין חדש למשרדים ומעבדות עבור חברת רפאל, תוך הגדלת מספר הקומות המירבי ל-8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ותוספת שטחי שירות תת קרקעיים, הר חוצבים, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור תעשייה מיוחד לייעוד תעשייה עתירת ידע.
- ב. קביעת בינוי להקמת בנין חדש בחלק הדרומי של תא שטח מספר 102, למשרדים ומעבדות עבור חברת רפאל, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
- ג. שינוי קו בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
- ד. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-4 קומות ל-8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-4 קומות תת קרקעיות.
- ה. הגדלת שטחי השירות התת קרקעיים מ-7793 מ"ר ל-18,223 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה ושלבם לביצוע הבניה.
- ז. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים ומגבלות לשימושים התעשייתיים שיותרו בשטח.
- ח. קביעת שטח עם זקת הנאה למעבר הולכי רגל והוראות לביצועו ותחזוקתו.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
- י. קביעת הוראות לאיחוד חלקות בהסכמה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה עתירת ידע	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה עתירת ידע	102
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה עתירת ידע	102
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה עתירת ידע	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה עתירת ידע	102

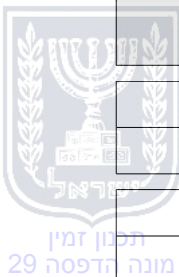
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה מיוחדת	10,430	100
סה"כ	10,430	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה עתירת ידע	10,418.12	100
סה"כ	10,418.12	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה עתירת ידע
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תעשייה עתירת ידע ומשרדים, בהתאם להוראות תכנית בת/4778 ובכפוף למגבלות המפורטות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר תעשייה כימית/פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. לא יותרו תעשיות המחזיקות או משתמשות בחומרים כימיים קורסיביים או בחומרים רעילים ומסוכנים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993.</li> <li>לא תותר תעשייה הפולטת מזהמים. לא יותרו מפעלים המזהמים מעבר לתקנים המקובלים למטרות הסקה יותר השימוש בגז או בדלק בלבד.</li> <li>לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</li> <li>לא יותר מפעל שיגרום בשעת הלילה למפלס רעש העולה על 30 dba ובשעות היום למפלס רעש העולה על 40 dba במגרש המגורים הקרוב ביותר. חריגה מהוראות אלו לעת מתן היתר בניה תהיה בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</li> <li>לא יותר שימוש בשטח התכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל.</li> <li>שימוש בחומרים מסוכנים במפעל יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי ניטרול וספיגה וכד') שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.</li> <li>כל מפעל בו צפויה להיווצר פסולת רעילה, יחויב להקצות שטח מתאים לריכוז הפסולת ולאחסונה המאובטח, כולל אמצעי הבטיחות המתאימים, עד לפינויה, לרמת חובב.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבינוי המאושר בתחום תאי שטח מספר 61 ו-62 שעל פי תכנית מספר בת/4778 מבוטל בזאת. במקומו תותר הקמת בנין חדש בחלקו הדרומי של תא שטח מספר 102 כמפורט בנספח מספר 1.</li> <li>מספר הקומות המירבי לא יעלה על 8 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</li> <li>גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מספר 1.</li> <li>גובה קומת טיפוסית מעל מפלס הקומה הקובעת לא יעלה עד 6 מ'.</li> <li>במסגרת סה"כ זכויות הבניה תותר הקמת גלריות בקומת הכניסה ובקומות הטכניות. הגלריות לא יחושבו במניין מספר קומות.</li> <li>גובה 2 קומות המרתף העליונות לא יעלה על 6.5 מטר נטו כל אחת.</li> <li>תכסית הבניה במפלס הקרקע תהיה עד 60%.</li> <li>מפלס ה-0.00 של הבנין יהיה כמצוין בנספח 1.</li> <li>הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינוי במפלס הקרקע הסופית/ במפלס ה-0.00 בשעור של עד 1.0 מטר מהמצוין בנספח כאמור, לעת מתן היתר הבניה בשטח.</li> <li>מודגש בזאת כי נספח הבינוי מספר 1. הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבניה המירבי, מספר הקומות המירבי וקווי הבנין המירביים.</li> </ol>

4.1	תעשיה עתירת ידע
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיו כמסומן בתשריט.                      2. קווי הבניה לבניה תת קרקעית יהיו קו בנין אפס.                      3. תותר הבלטה של עד 2 מ', מעבר לקו בניין, לטובת אלמנטי הצללה בחזיתות הבניין, בכפוף לאשור מהנדס העיר.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. רפפות המבנה יהיו באבן טבעית.                      2. יותר שימוש בחומרי גמר בחזיתות שאינם מאבן.                      3. חזיתות המבנים יהיו מחומרים המשקפים מבנה היי טק.                      תותר הצבת מתקנים על גג הבנין ובלבד שיוסותרו על ידי קירות בציפוי אבן או מסכים קלים ובלבד שגובה הקירות/ המסכים כאמור לא יעלה על 4 מטר.                      הפתרון האדריכלי ייקבע לעת מתן היתר הבניה להנחת דעתו של מהנדס העיר, ו/או מי מטעמו.                      4. תותר הצבת קולטים לדודי שמש על גג הבנין ובלבד שיהוו חלק אינטגרטי מתכנון הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.                      5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.                      6. התכנון המפורט של הבנין ייבחן על ידי יועץ אקלימי ויכלול מתן פתרונות מפורטים כגון: סוג, גודל, מיקום, וגובה האמצעים הנדרשים להפחתת הרוחות בסביבת הבנין ובשטחים הפתוחים לידו. כמו כן, יכלול התכנון המפורט התיחסות מפורטת להיבטי ההצללות.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי, כמצוין בנספח מספר 1 הינם מחייבים וכל סטיה ניכרת מהם תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבולות המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      3. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 להלן הינם הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי הינו שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה, שטח זה יפותח כמדרכה לשמוש הצבור הרחב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים</p>





תעשייה עתירת ידע	4.1
<p>מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנין שיוקם בשטח.</p> <p>2. החניה בתחום תא שטח מספר 102, בלבד ותבוצע הן בתת הקרקע והן במפלס הקרקע בחלקו הצפון מזרחי של תא השטח, בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, וכמפורט בנספחים מספר 1 ו-2.</p> <p>3. תותר חניה עילית במגרש הפתוח, משולבת עם גינון בחלק הצפוני של המגרש, (בחלק הלא מובנה), משולבת בגינון ובפיתוח סביבתי. יובטח כי בחלקו הצפון מערבי של תא השטח, הגובל ברח' שלמה הלוי, לא תבוצע החניה העילית כאמור אלא יבוצע גינון ופיתוח סביבתי, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, הכל כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>4. ראה סעיף 4.ח.4.1 להלן.</p> <p>5. תותר חניית אורחים ונכים במפלס הקרקע.</p> <p>6. תתוכנן חניה לאופניים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספחים מספר 1 ו-4 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזע העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח 4 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירות העצים כחוק במחלקת הגננות מהאגף שיפור פני העיר.</p> <p>3. במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים אחרים בתיאום עם אגרונום ובתיאום אישור ופיקוח מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.</p> <p>4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא, אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכות השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישורה לני"ל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה היא הפקדת ערבות במחלקת הגננות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>	ז
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו, לרבות לענין תכנון ועיצוב החזיתות, חומרי גמר, פרטי פיתוח וכדומה, הכל כפי שיידרש על ידי מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי ביונוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, גדרות, פרגולות, מעקות, גינון ונטיעות, טיפול במי נגר, אלמנטי הצללה, אופן הסתרת מתקנים על הגג, והתייחסות לחזית חמישית, וכדומה, הכל כפי שיידרש על ידי מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה.</p>	ח

## תעשיה עתירת ידע

4.1

- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
4. תנאי למתן היתר בניה היא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח ודרך הגישה אליה, של הדרכים הגובלות בפרויקט ושל אופן התחברות הפרויקט לדרכים הללו ולהפרדה המפלסית המתוכננת ושל תכנון התנועה, לאישור האגף לתחבורה ולשרותי הנדסה בעיריית ירושלים, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
5. תנאי למתן היתר בניה היא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח תא מספר 102 ושטחי הדרכים הגובלים בו, לאישור האגף לשפור פני העיר בעיריית ירושלים על מחלקותיו השונות (מחלקת אחזקת כבישים, מחלקת מאור, מחלקת הבטיחות ומחלקת הגנת), על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, תשתיות, חומרי גמר, מפלסים, מערכות תאורה, מערכות השקיה, רהוט גן ורחוב, עצים לשימור ולעקירה, וכדומה, הכל כפי שיידרש על ידי האגף לשפור פני העיר.
- לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, בהתאם לתכנון המפורט כאמור, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת עיריית ירושלים.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והבניה עם הרשות הארצית לכבאות והצלה וקבלת אישורה לני"ל, תוך מתן מענה, בין היתר, לאמצעים הנדרשים לאבטחת בטיחות וכיבוי אש, לתכנון דרכי הגישה הנדרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לתכנון מערכות אספקת המים וברזי הכיבוי, לתכנון מערכות תשתיות הגז בהתאם לתקנות וכדומה, הכל כפי שיידרש על ידי הרשות הארצית לכבאות והצלה.
7. תנאי מתן היתר בניה הוא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק, תיאום התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים וקבלת אישורה לני"ל. בתכנון המפורט יובטח בין היתר: פתרון לדרך גישה ברוחב 130 ס"מ נטו אל פתח מרחב מוגן בהתאם לתקנות, הכללת רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר ברוחב של 1.30 מ' נטו במדרכות שבתחום הפרויקט והגובלות בו, תכנון מעברים ברוחב 1.30 מ' נטו בהתאם לתקנות, תכנון מקומות המשמשים לחציית כביש בהתאם לתקנים וכדומה.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה והפסולת מהשטח.
- שיטת פינוי האשפה תהא באמצעות 2 דחסניות 10-8 ממ"ק + מכבש לקרטונים. יובטח בתכנון המפורט רדיוס סיבוב של רכב המפנה אשפה מהמקום. מיקום וגודל מתקני האשפה ואופן פינוי האשפה ונקיון המתקנים והפעלתם יקבעו בשלב היתר הבניה.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר שילוב תחנת שנאים/ מיתוג במתחם על פי הצורך החשמלי, בדבר קביעת אופי אספקת החשמל (מתח נמוך/ מתח גבוה) בדבר תכנון מפורט של תשתיות החשמל הנדרשות, בדבר העתקת תשתיות חשמל ומתקנים קיימים של חברת החשמל לתוואים חלופיים במידת הצורך וכדומה, הכל כפי שיידרש על ידי חברת החשמל. מיקום חדר השנאים/ המיתוג יבטיח כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא להכנסת ציוד כבד וגישה לעובדי חברת החשמל. מיקומו וגודלו של חדר השנאים/ המיתוג יקבעו לעת מתן היתר

4.1	תעשיה עתירת ידע
	הבניה.
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות ותשתיות המים הנדרשות בשטח לאישור חברת הגיחון, על ידי מגישי הבקשה להיתר על חשבונם.</p> <p>התכנון המפורט יכלול, בין היתר, תכנון קוי מים וחיבורם לקו מים עירוני בלחץ +820, מדי מים, נישה עבור מערכת מדידת מים ראשית, מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שייקבע על ידי רשות הכבאות לכיבוי שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכות מתזים), תכנון אמצעים להגברת או הקטנת לחץ במידת הצורך וכדומה, הכל כפי שיידרש על ידי חברת הגיחון.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות ותשתיות הביוב והניקוז הנדרשים בשטח, לאישור חברת הגיחון, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר תכנון קווי ביוב וניקוז נדרשים, העתקת קוי ביוב וניקוז קיימים לתיאום חלופיים במידת הצורך, חיבור התשתיות למערכות העירוניות לרבות חיבור ביוב גרביטציוני של הבנין החדש לקוי ביוב קיימים במעגל התנועה הסמוך ברחוב שלמה הלוי, אופן חיבור קבועות אינסטלציה וכדומה, הכל כפי שיידרש על ידי חברת הגיחון.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם תכנית אב לתחבורה ירושלים וקבלת אישורה להיתר. יודגש כי לא תותר כל חריגה של בניה מעל הקרקע עבור אלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או אדריכליים, מעבר לגבולות התכנית אל תחום ה"קו הכחול" של הרכבת הקלה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקבלת אישורה לתכנון המפורט, תוך הבטחת מילוי וביצוע כל ההוראות המפורטות סעיף 4.1.1. לעיל ובסעיף 6.4 להלן.</p> <p>14. ראה סעיף 4.1.2 ה. לעיל.</p> <p>15. ראה סעיף 6.2 להלן</p> <p>16. ראה סעיף 6.3 להלן</p> <p>17. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא אחרת, אלא לאחר שיתוקנו/ ישוקמו שטחי מדרכות, כבישים ותשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודת הבניה בשטח, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת האגף לשפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
						שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	45	60	18223	15590 (1)	4167 (1)	10430	102	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע
(2)	(2)	(2)	(2)	4	8									

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא שינוי מתכנית בת/ 4778.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



**6. הוראות נוספות****6.1****היטל השבחה**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף (נספח מספר 3).
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.3****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ : 1091 עמ" 1462 מיום : 18/05/1964 ; 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ : 1091 עמ" 1462 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם 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 בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.4****איכות הסביבה**

- א. מניעת מפגעים סביבתיים - רעש :
    1. בעת התכנון המפורט של כל מבנה ייקבע הספק הרעש המירבי שמותר לו לפלוט. הספק זה יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן ע"י מעטפת המבנה והאמצעים המתוכננים להפחתת הרעש ממערכות חיצוניות למבנה. ההספק ייתייחס לספקטרום הרעש של המפעל. אם זה יכלול "טון בולט" כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים, הספק הרעש המירבי יופחת ב- 5dBA.
    - לא תותר חריגה מהספק זה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
  2. כל מפעל יידרש לעמוד בהספק הרעש המירבי, כפי שייקבע לעיל.
- בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת, יידרש היזם לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.

3. לא תותר התקנת רמקולים מחוץ למפעל לכיוון מבני המגורים (דרום).
4. לא תותר פעילות במפעלים בשעות הלילה אלא אם ינקטו אמצעים להורדת רמת הרעש הקיימת באזור בשעות הלילה העוברת את הרמה המקסימלית המותרת בחוק.
5. לפני ביצוע כל עבודות בנייה בשטח יש להציג מדידות רעש של ציוד הבנייה שיופעל במקום כדי להוכיח כי הציוד עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979 או הציוד הינו השקט ביותר האפשרי לאותה משימה.
6. מערכות המיזוג והציילרים ימוקמו על הגג. יש לדאוג לקירוי המערכות.

ב. מניעת מפגעים סביבתיים- זיהום אוויר :

1. תנאי למתן היתר בניה, למעט חפירה ודיפון, יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.

ג. שפכים מים וניקוז :

1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד. מניעת מפגעים סביבתיים בעת הבניה :

1. יינקטו כל האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע הבניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
2. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת הנחיותיה ומסקנותיה למניעת מטרדים סביבתיים, בהיתרי הבניה.

ה. חדרי אשפה :

- חדר האשפה יהיה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.
- חדרי האשפה כמפורט לעיל ודרכי גישה לפינוי ואיסוף אשפה, יהוו תנאי לאישור היתרי בניה.

ו. ניהול מי נגר :

- הנחיות בעניין מי הנגר יקבעו בתיאום מול רשות המים, וזאת בשל היות האזור בעל רגישות על פי הוראות תמ"א 34 / ב / 4.

ז. בניה ירוקה :

- המתחם יתוכנן על פי תקן 5281 לבניה בת קיימא או על פי תקן LEED ובכפוף לתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בירושלים.

ח. חומרים מסוכנים :

1. לא יותר שמוש בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, בבריאות או





<b>6.4 איכות הסביבה</b>	<b>6.4</b>
<p>באיכות הסביבה מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>2. שמוש בחומרים מסוכנים יותר בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי נטרול וספיגה וכדומה) שיבטיחו שגם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.</p> <p>3. במידה וצפויה להיווצר פסולת רעילה, תהא חובה להקצות שטח מתאים לריכוז הפסולת לאיחסונה המאובטח במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור וממקומות שבהם מאוחסנים דלקים וחומרים בעירים או ממקורות אנרגיה שעלולה לפרוץ אש הכל בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. במידה ויוחלט על ביצוע בריכה בפרויקט, מתחם החומרים המסוכנים בבריכה יתוכנן במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור וממקומות שבהם מאוחסנים דלקים וחומרים בעירים או מקורות אנרגיה שעלולה לפרוץ בהם אש, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. לא יותר שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח ב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה, לגבי מרחקי הפרדה מתעשייה ממרץ 2014, או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.</p>	



<b>6.5 שרותי כבאות</b>	<b>6.5</b>
<p>א. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברובם של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>ב. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.</p> <p>ג. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר "4 עם שתי יציאות "3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי 448.</p> <p>ד. יש להבטיח כי בזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>אזור לתעסוקה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>ה. צריכת המים המפורטת לעיל היא לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתיות המים העירוני.</p>	



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	תותר הוצאת היתר בניה בשלבים: היתר חפירה ודיפון, היתר להקמת קומות החניה התת קרקעיות והיתר להקמת הבניה המוצעת מעל הקרקע	מודגש בזאת כי הבניה מעל הקרקע תבוצע בהינף אחד בלבד. לא תותר הקמתה בשלבים

### **7.2 מימוש התכנית**

1. תוקפה של התכנית יפקע בתוך 15 שנים במידה ולא יאושר היתר בניה בתחומה במהלך תקופה זו.