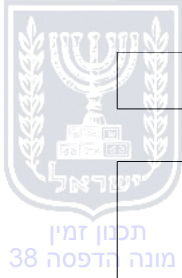


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0696104

הקמת 2 מגדלים לתעשיות עתירות ידע על מסד מסחרי, מתחם גט"י



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 :

24/03/2021

לאשר את התוכנית

19/07/2021

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 ממוקמת במתחם הגן הטכנולוגי, בשכונת מלחה, בירושלים, בסמוך לקו התכלת של הרכבת הקלה ממערב, תחנת רכבת מלחה מדרום, אצטדיון טדי ממזרח וקניון מלחה מצפון (שלאחרונה אושרה הרחבתו, במסגרת תכנית 101-0601898, בשטחים מסחריים, תוספת של דיור מוגן ותוספת שטחי תעסוקה).

התכנית מציעה הרחבה של הגן הטכנולוגי באמצעות הקמה של שני בנייני תעשייה עתירת ידע ומסחר - המגדלים הינם בני 30 קומות, כאשר 4 קומות מתוכם ישמשו למסד - קומה ראשונה תשמש למסחר ו-3 הקומות הנוספות ישמשו לתעשייה עתירת ידע ושטחים ציבוריים. בנוסף, בחזית הצפונית של המתחם, הפונה לרחוב "אגודת ספורט מכבי", מוצעת חזית מסחרית פעילה, בת 2 קומות שתעודד פעילות רגלית ברחוב של תושבי הסביבה.

בהכנת תכנית הקו התכלת של הרכבת הקלה, סוכם עם הגן הטכנולוגי כי 2 תחנות האוטובוס המאושרות ממערב לגשר הולכי הרגל המתוכנן, יועברו לצידו השני, שטח זה יסומן בתכנית זו כדרך מוצעת והיא תופקע לטובת הרכבת הקלה. במקום 2 תחנות האוטובוס, תסומן זיקת הנאה שתאפשר מעבר רגלי ורכוב של הציבור ותחתיה תתאפשר הרחבה של החניון התת הקרקעי, כולל התשתיות הדרושות לכך. תכנית זו מסדירה נושא זה.

התכנית אינה משנה את החניון התת קרקעי המאושר בתכנית מספר 13419' מלבד הכניסות לחניון והוא יכיל 3 קומות תת"ק, זאת על מנת לשרת באופן מיטבי את משתמשי המתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת 2 מגדלים לתעשיות עתירות ידע על מסד מסחרי,
מתחם גט"י

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0696104

מספר התכנית

58.988 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

217859 קואורדינאטה X

628568 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם הגן הטכנולוגי, מלחה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
30460	מוסדר	חלק	15	

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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/05/2012	3971	6416	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 13419 בתחומה, מלבד ההוראות בדבר החניון התת"ק.	החלפה	1/3419
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



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				אדר' יגאל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אדר' יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	25/02/2021	אדר' יגאל לוי	15: 51 10/03/2021	נספח מס' 1- נספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות ומיקום השטחים הציבוריים.	לא
חתכים	מנחה	1: 500		10/03/2021	אדר' יגאל לוי	15: 54 10/03/2021	נספח מס' 2- חתכים וחזיתות	לא
תנועה	מנחה	1: 250		25/02/2021	אייל קראוס	12: 01 13/04/2021	נספח מס' 3- נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	05/04/2020	אדר' יגאל לוי	15: 43 22/09/2020	נספח פיתוח	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	37	05/04/2020	רון לשם	18: 16 05/04/2020	חוות דעת סביבתית	לא
ניקוז	מנחה		13	01/08/2019	אלון טופצ'יק	14: 13 01/08/2019	נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		28/01/2019	דודן קופרמן	15: 26 29/12/2020	מצב מאושר	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
	פרטי	אהוד בן דרור		מנכ"ל הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	(1)		02-5890004	02-6250875	tzippy@leviarch.co.il
	פרטי	אלי קמר		מנכ"ל גט"י בע"מ	ירושלים	הגן הטכנולוגי)	(2	02-6490600	02-6792022	

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת : כיכר ספרא מתחם עיריה בניין 2.
(2) הערה : הגן הטכנולוגי, עין כרם, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהוד בן דרור		מנכ"ל הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	(1)		02-5890004	02-6250875	tzippy@leviarch.co.i
פרטי	אלי קמר		מנכ"ל גט"י בע"מ	ירושלים	הגן הטכנולוגי		02-6490600	02-6792022	

- (1) כתובת : כיכר ספרא מתחם עיריה בניין 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות סביבה	בית שמש	(1)	7	02-9923659	02-5605821	info@agouti. co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(2)	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
	מודד	דותן קופרמן	359		תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421		dotan_ku@n etvition.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	(3)	14	02-5400430		ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: המלאכה 7.

(2) כתובת: הנטקה 34 ת.ד. 3804, ירושלים.

(3) כתובת: רחוב הרטום 14, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

יצירת מתחם שימושים מעורבים לאורך ציר הרכבת הקלה, הכולל שני מגדלי תעסוקה על מסד מסחרי בן 4 קומות ו-2 מבנים נוספים למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע משטח לתעשייה קלה ומלאכה לשטח למסחר, תעסוקה ודרך מוצעת.
2. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
3. קביעת גובה הבניינים ל- 30 קומות מעל הכניסה הקובעת.
4. קביעת גובה המסד לעד 4 קומות.
5. קביעת הוראות בדבר דרך מוצעת והפקעתה לטובת העברת 2 תחנות אוטובוס.
6. קביעת קווי בניין מרביים.
7. קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי לבינוי ולזיקת ההנאה.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש הפרויקט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	3
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
מסחר ותעשייה עתירת ידע	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותעשייה עתירת ידע	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעשייה עתירת ידע	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעשייה עתירת ידע	1
חזית מסחרית	מסחר ותעשייה עתירת ידע	2, 1
קו בנין עילי	מסחר ותעשייה עתירת ידע	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ותעשייה עתירת ידע	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה ומלאכה קלה	58,988.77	100
סה"כ	58,988.77	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	316.47	0.54
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	41,197.24	69.84
מסחר ותעשייה עתירת ידע	17,475.06	29.62
סה"כ	58,988.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר ותעשייה עתירת ידע
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
קדמי				36000	36000				1	חניון	מסחר ותעשייה עתירת ידע	
אחורי	(1)			4200	280	1120	560	2240	1	מסחר	מסחר ותעשייה עתירת ידע	
צידי-שמאלי	(1)			120175			24035	96140	1	תעשייה עתירת ידע	מסחר ותעשייה עתירת ידע	
צידי-ימני	(1)			4000			800	3200	1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעשייה עתירת ידע	
	(1)		(2)	164375	36280	1120	25395	101580	17475	1	<סך הכל>	מסחר ותעשייה עתירת ידע

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

הערה ברמת הטבלה:

א. יהיה ניתן לנייד שטחי מסחר לטובת תעשייה עתירת ידע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תשריט.

(2) עד 1600 מ' לכל מגדל המרחק בין המגדלים לא יפחת מ- 20 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	6.1
<p>1. על פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
6.2 סטיה ניכרת	6.2
<p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>2. מספר הקומות המרביים בהתאם לטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מיקום החזית המסחרית בהתאם לסימון בתשריט הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל בהתאם לסימון בתשריט הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת.</p>	
6.3 פסולת בניין	6.3
<p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
6.4 שרותי כבאות	6.4
<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>3. 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 ת"י 448.</p> <p>4. תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו מהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בנייה.</p> <p>5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>8. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>9. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>10. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p>	

6.4 שרותי כבאות	
	11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.

6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס	
	1. תנאי לאיכלוס יהיה השלמת השטח הציבורי הבנוי ברמת המעטפת. 2. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים כלפי חזיתות ראשיות, בתיאום עם אגף שפ"ע.

6.6 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.

6.7 הפקעות ו/או רישום	
	השטחים המיועדים להפקעה יופקעו על ידי 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	קבלת היתר לקומות המסד הקמת חניון תת קרקעי.	הגשת היתר חפירה ובניה למתחם. היתר זה יכלול גם את זיקות ההנאה, שטחי מסחר וכל הבינוי בתא שטח מס' 2, לשביעות רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. החניון יבוצע בהינף אחד.
2	קבלת היתר בניה למגדל מס' 1	הגשת היתר בניה למגדל מס' 1
3	קבלת היתר בניה למגדל מס' 2	הגשת היתר בניה למגדל מס' 2

7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער של התכנית הינו 10 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף.