

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0879619

גן חוצבים, תוספת זכויות

ירושלים

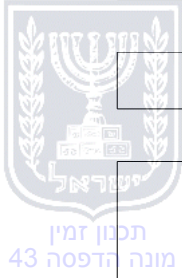
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/02/2022

לאשר את התוכנית

02/05/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח הנמצא בפינת שד' גולדה מאיר בין רחוב הרטום לרחוב המרפא, הר חוצבים, ירושלים, בתחום תכנית מאושרת מס' 101-0051854.

התכנית נועדה להוסיף זכויות בנייה הנדרשות למדינת ישראל לשם איכלוס המבנים ביחידות הטכנולוגיות הממשלתיות וכן הגבהת גובהם של המבנים המאושרים בתכנית מס' 101-0051854.

בנוסף התכנית משנה את תוואי המנהרה המוצעת משדי גולדה מאיר אל הר החוצבים (המתחברת לרח' המרפא) בהתאמה טובה יותר לתכנון המרחב הציבורי והמערך התנועתי.

גבול התכנית משתנה בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גן חוצבים, תוספת זכויות

מספר התכנית 101-0879619

1.2 שטח התכנית 18.984 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220230
קואורדינאטה Y	634200

1.5.2 תיאור מקום

פינת רח' הרטום ושיד' גולדה מאיר בכניסה מס' 3 להר חוצבים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד גולדה מאיר	ירושלים

שכונה הר חוצבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30761	לא מוסדר	חלק		57
30240	מוסדר	חלק	235	108, 221-222, 224, 226, 228-229, 231, 234
30241	מוסדר	חלק	267, 269	212, 247, 266, 268, 270-271

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 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 62.	החלפה	62
22/05/1977		1	2322	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 1138.	החלפה	1138
17/06/1982		2133	2826	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 2787.	החלפה	2787
05/11/1992		275	4053	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' במ/ 3760.	החלפה	במ/ 3760
04/03/1993		1880	4089	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' במ/ 3760 / א .	החלפה	במ/ 3760 / א
27/02/2006		2066	5500	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 3760 / ב .	החלפה	3760 / ב
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב . הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו .	כפיפות	5166 / ב
21/07/2016		8860	7907	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 101-0051854 .	החלפה	101-0051854
09/08/2018		10582	7908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129 . הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו .	כפיפות	101-0178129

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנדי אפשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנדי אפשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 00 20/01/2022	רון אורי	03/11/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1.0 - נספח תלת מימד מחייב	10: 39 30/03/2022	רנדי אפשטיין	30/03/2022		1: 500	מחייב	אדריכלות
לא	נספח מס' 1.1 - נספח בינוי, תכניות - מחייב לענין מספר קומות מירבי וגובה מירבי	10: 33 23/02/2022	רנדי אפשטיין	22/02/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 1.2 - נספח בינוי, תכניות	08: 23 04/04/2022	רנדי אפשטיין	27/03/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 1.3 - נספח בינוי, חתכים- מחייב לענין מספר קומות מירבי וגובה מירבי	10: 28 06/03/2022	רנדי אפשטיין	06/03/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2 - נספח תנועה	08: 25 04/04/2022	אברי מונטה	24/03/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3 - נספח נופי	10: 34 23/02/2022	מיכל טורנר	22/02/2022	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח מס' 4 - בחינת השלכות תחבורתיות	13: 39 17/01/2022	קפלן גיי	03/05/2021	54	1: 1	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 5 - איכות סביבה	15: 48 29/12/2021	רון לשם	29/12/2021		1: 1000	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 6 - סקר עצים	11: 38 03/11/2021	אדיר אלוס	17/09/2020		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 7 - נספח הקצאה	16: 07 29/03/2022	רון אורי	29/03/2022	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, אייל חיימובסקי	מס' ח.פ. 5005003 92	הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	2	02-5890004		yael@jda.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 43**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, דקל כהן	ת.ז. מס' 0349069 66	מדינת ישראל, באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי	ירושלים	קפלן	1	02-5317295	02-5695379	hashkal@mof.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנדי אפשטיין	19756	קולקר קולקר אפשטיין (אדריכלים)	ירושלים	יפו	208	02-6254603	02-6235747	admin@kke.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רון אורי	1493	הלפרין-פלוס, מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר, יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית (1)	102	03-9032190	03-9032190	office@adir- nof.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	איתן בסיס	70300	א. בסיס הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	19	074-7021015	077-5131015	eitan@ebasis. co.il
תואר שני הנדסת מים	יועץ תשתיות	מאזן ברכאת	62830	יו.די.סי. הנדסה בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5354666	02-5404302	Mazinbarakat @udc- eng.com
תכנון ערים	יועץ תחבורה	קפלן גייי		קראוס - חן, הנדסת תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekr oads.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מיכל טורנר	108428	צורנמל טורנר אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	דרך בגין	14	03-5273632	03-5273617	michal@tstr. co.il
יועץ איכות סביבה ובניה ירוקה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אברי מונטה	02616	ר.ע.מ. הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	avri@rameng .net

(1) כתובת: חגור ת.ד. 309, מושב חגור, 45870.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מונח	הגדרת מונח
סימון מנהרה/מעבר תחתי	דרך ממונהרת או הכניסה אליה. חלק ממנהרת הכניסה החדשה לאזור התעשייה הר חוצבים

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 שלושה מבנים עבור תעשייה עתירת ידע, תוך הסדרת ייעודי הקרקע. בהתאמה, הסדרת מערך התנועה והקמת מנהרה חדשה וחניון תת קרקעי כולל 200 מקומות חניה לכלל הציבור שינוהלו לפי הנחיות העירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינויים במערך ייעודי קרקע באזור כמפורט להלן:
- שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, ותעשייה עתירת ידע לדרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, שביל ותעשייה עתירת ידע.
- קביעת הוראות בגין מנהרה/ מעבר תת קרקעי.
- שינוי מערך תנועה.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.
- קביעת הוראות גובה הבנייה המירבי, מספר הקומות המירבי מעל למפלס הכניסה הקובעת, קווי הבינוי מירביים ומפלסי הקרקע.
- קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים ומגבלות לשימושים תעשייתיים, כמו-כן קביעת השימושים המותרים בכל מגרש ומגרש.
- קביעת הוראות פיתוח.
- קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
- קביעת הוראות לחלוקה מחדש.
- קביעת הוראות רישום בתלת מימד.
- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה וחזית מסחרית.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה/עקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה עתירת ידע	101 - 103
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מאושרת	301, 302
דרך מוצעת	310 - 312
שביל	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	310 - 312
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה עתירת ידע	101 - 103
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	301, 302
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	310
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	202
גבול מתחם תלת מימדי	תעשייה עתירת ידע	101
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	301
דרך /מסילה לביטול	תעשייה עתירת ידע	101, 102
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	310, 311
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה עתירת ידע	101, 102
חורשה לכריתה	שביל	202
חורשה לכריתה	תעשייה עתירת ידע	101 - 103
חזית מסחרית	תעשייה עתירת ידע	101 - 103
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	301
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	311
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	201
מנהרה/מעבר תחתי	תעשייה עתירת ידע	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	202
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה עתירת ידע	103
רצועת מתעי"ג	דרך מאושרת	301, 302

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,275	27.79
שטח ציבורי פתוח	530	2.79
תעשייה עתירת ידע	13,179	69.42
סה"כ	18,984	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.59	4,096.24	דרך מאושרת
4.79	908.61	דרך מוצעת
4.12	781.01	שביל
1.30	246.51	שטח ציבורי פתוח
68.21	12,942.62	תעשייה עתירת ידע
100	18,974.99	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדי ממשלה השייכים ליחידות הטכנולוגיות הממשלתיות או תומכים ביחידות טכנולוגיות ממשלתיות 2. משרדים לתעשייה עתירת ידע 3. שימושים נלווים ומסחר נלווה לאזור התעשייה 4. שימושים עיקריים מתחת לפני הקרקע כמו חדרי שרתים, חדרי כושר, חדרי התכנסות 5. חנייה תת קרקעית, אחסון, חדרים טכניים ומעבר קווי תשתיות 6. שטח דרך ממונהרת 7. ככר עירונית 8. מסוף אוטובוסים זמני
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות שניים מתוך שלושת המגדלים בתאי שטח מס' 101, 102 ו-103 ישמשו למשרדי ממשלה בלבד. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. 2. מפלס הכניסה למבנים יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. 3. כל מפלסי קומות הקרקע הפונות למרחב הציבורי יתוכננו עם חזית עירונית פעילה. 4. אסור לנייד שטחי בנייה בין שימושים ובין שטחים המוצעים מתחת לקרקע אל מעל לקרקע. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. למראות האמור לעיל, במקרה שלא יתממשו כל זכויות הבנייה עבור החניון, תותר הסבת זכויות בנייה אלה לשימוש תעשייה עתירת ידע בתת הקרקע. 5. הבניה תותר בתוך תחומי קווי הבניין כמופיע בתשריט התכנית. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. 6. מספר הקומות העל-קרקעיות המירבי מחייב. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. 7. גובה המבנים המירבי מחייב. למראות האמור לעיל תינתן גמישות של 2 מ' בשלב הגשת היתר בנייה. 8. תותר הצבת מערכות ומתקנים בקומה טכנית בגג שלא יעלו על 6 מ' מפני הגג ושיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. יותר מעקה מעבר ל-6 מ' של הקומה הטכנית. הפתרון האדריכלי ייקבע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה, להנחת דעתו של מהנדס העיר. 9. תכסית הבנייה המירבי בתת הקרקע למכלול תאי שטח מס' 101, 102, 103 ו-202 יהיה 80%. 10. יותר ניווד שטח עיקרי תת קרקעי תעשייה עתירת ידע בשימושים כגון שרתים מתא שטח מס' 101 לתאי שטח מס' 102, 103, ו/או 202 לפי תכנון מפורט בעת הבקשה להיתר בניה ללא



תעשייה עתירת ידע

4.1

- שינוי בסה"כ זכויות הבנייה. תותר תוספת קומות תת קרקעיות לצורך זה.
11. פריקה, טעינה, אשפה ותשתיות יהיו תת קרקעיים ככל הניתן עם מינימום מופע על קרקעי.
 12. הכניסות לחניונים והפורטל יתוכננו מתוך מסת המבנה ככל הניתן.
 13. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
 14. לא יותר שימוש של גני ילדים ומעונות יום בתחום התכנית, וזאת על מנת שלא להטיל מגבלות סביבתיות על השימושים באזור התעשייה.
 15. חשמל:
 1. לאספקת החשמל יש צורך לשלב מקום (שטח) לחדרי שנאים/מיתוג בתאי שטח מס' 101, 102, ו-103.
 2. חדרי השנאים/מיתוג ישולבו בכניסה לחניון של הבניין במפלס 1- ולא נמוך מ-4 מ' ממפלס הכביש.
 3. המידות המדויקות והמיקום עבור חדר השנאים יתואמו בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה כתנאי למתן אישור לתכנית. חדרי השנאים/מיתוג יבנו בהתאם לכל הדרישות של חברת החשמל לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.
 4. תנאי למיקום חדר השנאים - אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא.
 5. תכנון החניון יכלול מיקום ללוח חלוקה עבור טעינת רכבים חשמליים בחניונים.
 16. ממשק עם הרכבת הקלה:
 1. לא תותר כל חדירה של כל אלמנט קונסטרוקטיבי ו/או אדריכלי מעל הקרקע ובתת הקרקע לתחום תכנית הרק"ל מלבד מנהרת הרכב החוצה את שדרות גולדה מאיר.
 2. כן יותר מעבר תשתיות.
 3. יש לשמור על שביל אופניים רציף לאורך תוואי רחוב גולדה מאיר בגבול תאי שטח מס' 101 ו-102.
 4. לא תותר כל הפרעה להקמת ו/או הפעלת הרכבת הקלה.
 5. על מגיש הבקשה להיתר בניה לקחת בחשבון את ההשפעות האפשריות של ההקמה וההפעלה של הרכבת הקלה העוברת בסמוך, בדגש על קרינה אלקטרומגנטית וזרמים תועים לרבות רעידות. במידת הצורך על המגיש יהיה לדאוג למיגון המתאים.
 6. יש לוודא בתכנון המפורט התאמה של מפלסי המבנה של גן חוצבים באזור המנהרה למפלסי המנהרה המתוכננת.
 7. החדרים הטכניים הנדרשים עבור המנהרה יתוכננו מחוץ לתחום תכנית הרכבת הקלה, בתיאום עם מרכז ניהול תנועה ירושלים (מנת"י) ובהתאם לתכנון מוקדם שיבוצע על ידי צוות תכנית אב לתחבורה.



הוראות בינוי

ב

סימון מהתשריט: חזית מסחרית

1. החזית המסחרית המסומנת בתשריט מחייבת, כך שהיא תמלא לפחות 60% מאורך הקו המסומן בתשריט.

4.1	תעשייה עתירת ידע
	<p>2. יותר להנמיך רצפת קומת המסחר עד למפלס הקרקע הצמודה.</p> <p>3. תותר קומת גלריה בגובה שלא יעלה על 4 מ' נטו.</p> <p>4. יחידת מסחר לא תעלה על 250 מ"ר, וזאת כדי למנוע בתי מסחר גדולים שאינם תומכי אזור תעשייה, ההופכים למוקד משיכה בזכות עצמם כגון סופר וכד'. הוראה זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כמעבר לטובת הציבור, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>2. מיקום ומידות זיקת הנאה הסופיים ייקבעו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>1. רוחב זיקת הנאה במעבר בין תחנת הרק"ל לכיכר העירונית ורחוב המרפא לא יפחת מ-6 מ'. גובה החלל מתחת לבניין במעבר בין תחנת הרק"ל לכיכר העירונית ורחוב המרפא לא יפחת מ 4.5 מ'.</p> <p>2. רוחב זיקת הנאה במעבר לפני הבניין בתא שטח מס' 102 לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>3. תהיה גמישות של עד 5 מטרים במיקום זיקת הנאה, בכפוף להבטחת שטח ורוחבה, ושמירת העיקרון של יצירת כיכר עירונית וחיבור הר חוצבים דרך רחוב המרפא לשד' גולדה מאיר ולתחנת הרק"ל בנגישות מלאה.</p> <p>3. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי ויותר מעבר לשימוש הציבור בכל שעות היממה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תותר בניית "דק" במעבר הציבורי בין הבניינים בתאי שטחי מס' 101 ו-102.</p> <p>1. "דק" יבוצע משטח רצוף מעץ או חומר קליל בהתאם לנספח הבנוי ונספח הנוף.</p> <p>2. תותר בניית פרגולה מעל ל"דק".</p> <p>3. השטחים בפרגולה וכן השטחים מתחת ל"דק" ומעל לדרך ממונהרת לא יכללו במניין שטחי הבנייה.</p> <p>2. זיקת הנאה בתא שטח מס' 101 יפותח ככיכר עירונית ויתוכנן עם חיבור נגיש לרחוב המרפא. יותר שימוש ציבורי כגון: הצגת תערוכות, הקרנות והצגות.</p> <p>יותר לבתי קפה ומסעדות הצמודים לשטחים הנ"ל להשתמש בשטחים אלו להעמדת שולחנות וכסאות, בתנאי שתמיד תשמר זכות מעבר להולכי רגל ואופניים ובתנאי שעמדת הריהוט תהיה זמנית וכל זאת באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תכניות פיתוח לשטחי התעשייה יכללו בתוכן נטיעות חדשות של עצים בוגרים, בתיאום עם מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.</p> <p>4. גג החניון ישמש חלק של המרחב הציבורי.</p> <p>ישמר לפחות 1מ' עומק אדמה מעל גג החניונים באזור נטיעת עצים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4.1	תעשייה עתירת ידע
	<p>5. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני מפלס הקרקע הסופי.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. החניה המוצעת תהיה בתת הקרקע במלואה. תותר חניית אופניים בקומות על-קרקעיות ותת-קרקעיות. 2. קו הבניין התת קרקעי לחניון יהיה קו בנין 0. 3. יבנה חניון משותף בתאי שטח מס' 101, 102, 103 ו- 202. יותר מעבר בין החניונים בזיקת הנאה. 4. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי בניה. תקן החניה למשרדים מכל הסוגים ולתעשייה מכל הסוגים יחושב לפי תקן חניה למשרדים. 5. מתוך מקומות החניה הנדרשים לפי התקן, יוקצו לפחות 200 מקומות חניה לכלל הציבור וינוהלו לפי הנחיות העירייה. 6. בשלב היתר הבניה יוחלט בין שתי חלופות: 1. בניית מרתפי החניה כמתוכנן ומרתפי החניה העליונים יהיו בגובה שאינו מאפשר מתקני חניה. במקרה זה לא תותר התקנת מתקני חניה. 2. בניית מרתפי החניה ללא שתי קומות החניה התחתונות. במקרה זה תותר בניית מרתף חניה עליון בגובה המאפשר מתקני חניה. לא תותר בניית מרתפי החניה המאפשרים מתקני חניה וגם כל קומות מרתפי החניה. 7. תותר הסבת 2 הקומות העליונות של החניון בעתיד לשימושים עיקריים עבור תעשייה עתירת ידע כגון חוות שרתים ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה. 8. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור תעשייה עתירת ידע ועבור חזית מסחרית בעת הליך הוצאת היתר בניה. 9. המחסומים בכניסה לחניונים ימוקמו כך שיתאפשר תור שאינו מפריע לתנועה שאינה נכנסת לאותו החניון.</p>
ו	<p>הליכים סטטוטוריים</p> <p>תלת מימד: תא שטח התלת- ממדי מס' 1 כולל חלק מתחת לקרקע וחלק מעל לקרקע, ומידותיו יהיו כמפורט בנספח התלת-ממדי המחייב. סימון גבול מתחם תלת מימד בתשריט מתיחס לגבול תא השטח מס' 101 וכן למיקום בפנים תא שטח מס' 101.</p> <p>1. השימושים בתת הקרקע בתא שטח התלת מימד מס' 1: 1. דרך (מנהרה) כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. הדרך תתחבר למנהרה המוצעת בתא שטח מס' 301 (כניסה חדשה להר חוצבים), וכן תשמש כדרך גישה למערך החניונים. 2. מבני דרך ומתקנים הנדסיים 3. חדרים טכניים</p> <p>2. השימושים מעל לקרקע בתא שטח התלת מימד מס' 1:</p>



4.1	תעשיה עתירת ידע
	<p>1. מעבר להולכי רגל</p> <p>2. "דק" בנוי</p> <p>3. רהוט רחוב</p> <p>4. המשך לכיכר עירונית</p> <p>5. יותר לבתי קפה ומסעדות הצמודים לשטחים הנ"ל להשתמש בשטחים אלו להעמדת שולחנות וכסאות, בתנאי שתמיד תשמר זכות מעבר להולכי רגל ואופניים ובתנאי שעמדת הריהוט תהיה זמנית וכל זאת באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
ז	<p>שימושים חורגים</p> <p>תותר הקמה ויותר שימוש למסוף אוטובוסים זמני, בפרק זמן שלא יעלה על חמש שנים.</p>
4.2	שביל
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מעל פני הקרקע:</p> <p>גינון, תשתיות, נטיעת עצים בוגרים, שבילי אופניים ומעבר הולכי רגל, מעבר רכב חרום תא שטח התלת- ממדי מס' 2 יכול שימושים אלו ממפלס -1.5 מפני הקרקע ועד +60 מעל פני הקרקע ברום העליון ומידותיו יהיו כמפורט בנספח תלת-ממדי מחייב.</p> <p>2. מתחת לפני הקרקע:</p> <p>חנייה תת קרקעית, אחסון, חדרים טכניים ומעבר קווי תשתיות שימושים עיקריים לשימוש תעשייה עתירת ידע כמו חדרי שרתים, חדרי כושר, חדרי התכנסות</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>חניה:</p> <p>1. בקומות בתת הקרקע תותר בניית חניון כחלק מהחניון המשותף בתאי שטח מס' 101, 102, 103 ו-202.</p> <p>יותר מעבר בין החניונים בזיקת הנאה.</p> <p>2. תותר בניית 2 הקומות העליונות של החניון בגובה שיאפשר את הסבתם בעתיד לשימושים עיקריים עבור תעשייה עתירת ידע כגון חוות שרתים.</p> <p>3. במקרה שלא יתממשו כל זכויות הבנייה עבור החניון, תותר הסבת זכויות בנייה אלה לשימוש תעשייה עתירת ידע.</p> <p>4. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור תעשייה עתירת ידע ועבור חזית מסחרית בעת הליך הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. קו הבניין התת קרקעי לחניון יהיה קו בנין 0.</p> <p>6. תכסית הבנייה המירבי בתת הקרקע למכלול תאי שטח מס' 101, 102, 103 ו-202 יהיה 80%.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח יתוכנן כמעבר ציבורי פתוח בין רח' הרטום לרח' המרפא.</p> <p>2. בגג החניון ישמר לפחות 1מ' עומק אדמה מעל גג החניונים באזור נטיעת עצים.</p>

	4.2	שביל
<p>הליכים סטטוטוריים</p> <p>ג</p> <p>תלת מימד : סימון גבול מתחם תלת מימד בתשריט מתיחס לגבול תא השטח מס' 202.</p> <p>1. השימושים מעל לקרקע בתא שטח התלת מימד מס' 2 : גינון, תשתיות, נטיעת עצים בוגרים, שבילי אופניים ומעבר הולכי רגל, מעבר רכב חרום.</p>		
	4.3	שטח ציבורי פתוח
	4.3.1	שימושים
<p>גינון, תשתיות, נטיעת עצים בוגרים, שבילי אופניים ומעבר הולכי רגל. מנהרה לתנועת כלי רכב.</p>		
	4.3.2	הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>השטח יתוכנן כהמשך ישיר לשטח ציבורי הפתוח הסמוך אליו. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל מים ביוב ותקשורת).</p>		
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט : מנהרה/מעבר תחתי השטח המסומן בתשריט כמנהרה/מעבר תחתי יהיה חלק ממנהרת הכניסה החדשה לאזור התעשייה הר חוצבים.</p>		
	4.4	דרך מאושרת
	4.4.1	שימושים
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. רצועת מסילה על פי תכנית הקו הכחול, תכנית מס' 101-0178129.</p>		
	4.4.2	הוראות
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1. דרך ממונהרת : שטח זה הינו שטח מיוחד לדרכים בשני מישורים האחד- מישור פני הקרקע, והשני- מתחת לפני הקרקע. שני המישורים יהיו דרכים ציבוריות בהתאם לנספח מס' 2 - נספח תנועה. 2. תתאפשר כניסה זמנית לחניון אוטובוסים זמני בפניה שמאלה מרח' הרטום לתא שטח מס' 102 לאחר תאום עם משרד התחבורה ואגף תושי"ה בעיריית ירושלים ולאחר בחינת השפעתה על צומת גולדה מאיר/הרטום.</p>		
	4.5	דרך מוצעת
	4.5.1	שימושים



<p>4.5</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל . רצועת מסילה על פי תכנית הקו הכחול, תכנית מס' 101-0178129.</p>	
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p> <p>דרכים</p> <p>1. דרך ממונהרת : שטח זה הינו שטח מיוחד לדרכים בשני מישורים האחד- מישור פני הקרקע, והשני- מתחת לפני הקרקע. שני המישורים יהיו דרכים ציבוריות בהתאם לנספח מס' 2 - נספח תנועה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
			72470	3970	10000	8780	49720		101	תעשייה עתירת ידע	
			2100				2100		101	תעשייה עתירת ידע	
			57510	(3) 49770	(2) 7000	(1) 740			101	תעשייה עתירת ידע	
12	30	1872	132080	53740	17000	9520	51820	7055	101	תעשייה עתירת ידע <סך הכל>	
			41500	2000		5900	33600		102	תעשייה עתירת ידע	
			1400				1400		102	תעשייה עתירת ידע	
			21070	20700		(4) 370			102	תעשייה עתירת ידע	
10	30	3012	63970	22700		6270	35000	2124	102	תעשייה עתירת ידע <סך הכל>	
			52530	2530		7500	42500		103	תעשייה עתירת ידע	
			1500				1500		103	תעשייה עתירת ידע	
			21145	20895		(4) 250			103	תעשייה עתירת ידע	
10	30	1992	75175	23425		7750	44000	3774	103	תעשייה עתירת ידע <סך הכל>	
1		863	6750	6750				782	202	שביל תעשייה עתירת ידע	
1		40	100	(5) 100				249	201	שטח ציבורי פתוח דרכים	
1		67	2500	(5) 2500				3739	301	דרך מאושרת	
1		10	50	(5) 50				505	311	דרך מוצעת	

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. תותר הצבת מערכות ומתקנים בקומה טכנית בגג שלא יעלו על 6 מ' מפני הגג. יותר מעקה מעבר ל-6 מ' של הקומה הטכנית.

ב. יותר ניוד שטח עיקרי מקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת לקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה.

ג. יותר ניוד שטח עיקרי תת קרקעי תעשייה עתירת ידע בשימושים כגון שרתים מתא שטח מס' 101 לתאי שטח מס' 102, 103, ו/או 202 לפי תכנון מפורט בעת הבקשה להיתר בניה ללא שינוי בסה"כ זכויות

הבנייה. תותר תוספת קומות תת קרקעיות לצורך זה.

ד. שטחי החניה יהיו תת קרקעיים במלואם. תותר חנית אופניים בקומות על קרקעיות.

ה. החניון המשותף בתאי שטח מס' 101, 102, 103 ו-202 כולל שטח עיקרי עבור לפחות 200 מקומות חניה לכלל הציבור שינוהלו לפי הנחיות העירייה.

יותר לנייד שטח עיקרי זה מתא שטח 101 לתאי שטח מס' 102, 103, ו/או 202 לפי תכנון מפורט בעת הבקשה להיתר בניה.

ו. במקרה שלא יתממשו כל זכויות הבנייה עבור החניון, תותר הסבת זכויות בנייה אלה לשימוש תעשייה עתירת ידע.

ז. תותר תוספת זכויות בנייה שטח שרות וכן קומות תת קרקעיות לשימוש חניה בהיקף של 35 מ"ר לכל מקום חניה אשר יתווסף בהתאם לתקן חניה בעת הבקשה להיתר.

ח. במקרה שלא יתממשו כל זכויות הבנייה עבור החניון, תותר הסבת זכויות בנייה אלה לשימוש תעשייה עתירת ידע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור חניית אופניים וכניסה לחניון.

(2) עבור חניה לכלל הציבור שינוהלו לפי הנחיות העירייה בלבד.

(3) יותר לנייד זכויות בנייה בתת הקרקע בין תא שטח מס' 101 לתא שטח תלת-ממדי מס' 1.

(4) עבור כניסה לחניון.

(5) עבור מנהרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים להיתר בנייה ראשון בשטח:

1. תנאי להיתר בניה יהיה רישום החלוקה המוצעת בתכנית (כולל התצ"ר והתמ"ר יחדיו).

2. מערכת הדרכים:

1. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור תכנון מפורטת לביצוע הדרך הממונהרת והכניסה המוצעת בתכנית להר חוצבים על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור תכנון מפורט בקני"מ 1:500 ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
תנוחה סופית של הדרכים כולל הסדרי תנועה
מפלסי פיתוח סופיים

פתרונות ניקוז, ביוב ותאורה וכד'

3. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת משולשי ראות לכל אורך הדרך התת קרקעית, בקטע שבין רחוב גולדה מאיר ועד רחוב המרפא ותיקון התכנון בהתאם לממצאי הבדיקה, כך שמשולשי הראות ישמרו לכל אורך הדרך.

4. תנאי למתן היתר בניה אישור רשויות התמרון.

3. פיתוח השטח:

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 בכל שטח התכנית עם התחברות לכל המרחב סביב התכנית. התכנית תהיה על רקע תכנית מדידה מצבית חתומה על ידי מודד מוסמך.

התכנית תכלול בין היתר:

1. סימון קירות תמך על כל מפלסיהם (גובה הקרקע הקיימת, גובה קרקע סופי מתוכנן, גובה פני הקיר).

2. מפלסי הקרקע המתוכננים, שטחים להולכי רגל וציון חומרי ריצוף ופרטי גמר.

3. תכנית נטיעות המפרטת סוגי עצים קיימים ומוצעים, מרווחי נטיעה, סימון והתווית קווי השקיה לשטחי הגינון.

4. פרטי מתקנים ואלמנטים אחרים כולל פרטי מעקות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה וכו'.

5. פרוט השטחים בהם יש זיקת הנאה לציבור.

6. פורטל כניסה למנהרה.

7. פרוט ומיקום שבילי אופניים כולל חומרי הגמר.

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הגינון עם המחלקה לגנונות בעיריית ירושלים.

4. עיצוב אדריכלי:

מודגש בזאת כי נספחי הבינוי הינם מנחים בלבד ומדגימים בלבד בנושא עיצוב אדריכלי, למעט הנושאים הבאים שהינם חייבים: מספר קומות מירבי וגובה מירבי (בכפוף לגמישות כאמור בהוראות התכנית).

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הגשת הוראות עיצוב ובינוי בתאום עם אדריכל העיר לרבות: חזיתות, חצרות והתכסית המירבית, בקני"מ 1:500, העומדת בעקרונות המפורטים מטה:



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. חומרי הגמר, גינון ופיתוח, שיעור גינון מינימאלי, שילוט וכדי גגות המבנה יתכננו כחזית חמישית.</p> <p>5. תכנית שילוט כוללת:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הכנת תכנית שילוט כוללת (שילוט עסקים ו/או שילוט הכוונה) ע"י מגישי התכנית, לאישור האגף אדריכל העיר. תכנית השילוט המאושרת כאמור תשמש כתכנית מנחה לשילוט בכל תאי השטח לבניה שבשטח התכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה בחינת פינוי אשפה פנאומטי.</p> <p>7. תשתיות ביוב וניקוז:</p> <p>1. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם אגף הביוב בחברת הגיחון בדבר הטיית קווי ביוב וקווי ניקוז עירוניים ראשיים הקיימים בשטח התכנית הנדרשים להעתקה לתוואים חלופיים.</p> <p>ביצוע הטיית קוים אלה והקמתם מחדש, יהיה בתיאום ובפיקוח אגף הביוב, בהתאם להסדרים שיקבעו על ידי אגף הביוב, וכתנאי למתן היתר בניה ראשון בתאי השטח המיועדים לתעשייה עתירת ידע.</p> <p>2. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בתאי השטח המיועדים לתעשייה עתירת ידע יהיה פתרון ניקוז.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. עצים בוגרים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בדיקה נוספת של האפשרות לשמר עצים והגשת סקר עצים ונספח עצים מעודכנים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עבודות בקרבת עצים לשימור הנטועים בשטחים הציבוריים (עירוניים) עם מח' גננות.</p> <p>כל העבודות האלה יעשו בפיקוח אגרונומי מאושר.</p> <p>3. כריתת עצים בשטחים ציבוריים תעשה לאחר קבלת היתר עירוני כדין מנציגי מחלקת הגננות.</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת תכניות וערבות כספית לשתילה חלופית לכריתת עצים כולל מערכת השקיה פעילה לאישור מח' הגננות.</p> <p>4. תנאי מוקדם למתן היתרי בנייה בשטח הוא תיאום התכנית עם רשות העתיקות וקבלת אישורה בכתב.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור כיבוי אש.</p> <p>6. מערכת הביטחון:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה תיאום סימון המבנה בסימוני לילה עם נציגי מערכת הביטחון.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

2. גובה התכנית מהווה המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.
3. הקמת עגורנים ו/או מנופים תעשה בתאום עם נציגי מערכת הביטחון.
4. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה במייל ל: air21@idf.gov.il. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פתרון ומיקום האשפה עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.
יבוצע בדיקה של יועץ אשפה לבחינת כמויות האשפה שכלל הבניינים מייצרים.
8. בניה ירוקה:
 1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכללנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכו' ע"פ ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות אותה עת.
 3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות מהנדס העיר בנושאי בנייה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכו'. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי תכנון זמין מונה הדפסה 43.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור בכתב מחברת חשמל מחוז ירושלים.
תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור מראש ובכתב מחברת החשמל, אגף רשת ירושלים והנגב, בדבר שילוב תחנת השנאים/מיתוג במתחם.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בניין, הכולל בין היתר, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדר/ים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף המים בדבר תכנון וביצוע איגום לאמצעי שבירת לחץ.
12. תנאי למתן היתר בנייה הכולל את הרמפה הסמוכה לדיר המוגן יהיה הגשת בדיקת מפורטת לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
הערות המחלקה לאיכות הסביבה בהקשר זה יכללו כתנאים בהיתר הבנייה.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון למניעת חדירת גז רדון באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.



6.2

תנאים למתן היתרי בניה

14. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח יהיה הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין (תוך מתן עדיפות לגריסת הפסולת וסילוקה באתר) ע"י בעל היתר הבנייה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון.
15. רכבת קלה:
 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבקשה עם צוות תכנית אב לתחבורה.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית ניטור רעידות ושקיעות למבנה המסילה בזמן ביצוע עבודות להקמת המבנה. תכנית הניטור תאושר ע"י צוות תכנית אב לתחבורה. ממצאי הניטור השוטף יועברו לצוות תכנית אב לתחבורה.
16. תנאי מוקדם לאישור כניסת מפעלים למתחם שטח התכנית יהיה הכנת "פרשה טכנית" אשר תתאר את הפעילות המתוכננת ופוטנציאל למטרדים סביבתיים, ובכללם זיהום אוויר ופליטות, שפכי



6.3

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים להיתרי בניה בתאי שטח מס' 101-103:
 1. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח מס' 101-102 יהיה העתקת מסוף האוטובוסים הקיים בתחום התכנית למגרש חלופי בתחום תכנית. בסמכות מהנדס העיר לאשר העתקת מסוף האוטובוסים הקיים למגרש הממוקם מחוץ לתחום התכנית, בכפוף לאישור של הוועדה המחוזית.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מפלסים לחיבור בין החניונים בחניון המשותף בתאי שטח מס' 101-103.
 3. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 101-102 יהיה מתן היתר בניה לחניה לכלל הציבור שינוהלו לפי הנחיות העירייה בחניון המשותף בתאי שטח מס' 101, 102, 103 ו-202.
2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 101, אשר כולל אחסנת ושימוש בחומרים מסוכנים או פליטות לאוויר, יהיה בחינה סביבתית של מיקום חומ"ס ופליטות לאוויר, ביחס למבנה הדיור המוגן ויגדיר במידת הצורך אמצעים לצמצום המטרד לשימוש רגיש זה.




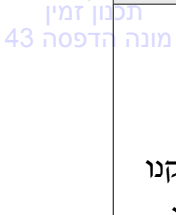


6.4

תנאים למתן היתרי בניה

- נגישות:
 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט לפי הוראות:
 - חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998.
 - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח' 1 בניין ציבורי חדש פרק א'.
 - תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), התשע"ג - 2013.
 - תקן ישראלי 1918 חלקים 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 6 בהתאמה.
 - תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות).
 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון להתגברות על הפרש הגובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום השטח הפרטי.
 4. היתר הבניה יכלול פתרון מפורט לדרך נגישה בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה, או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניינים



	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>המוצעים.</p> <p>5. היתר הבניה יכלול פתרון מקומות חניה נגישים, בתחום תא השטח, בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשי"ל 1970, חלק ח 1, פרק א'.</p> <p>6. המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו. הפתרון יתואם מול מחלקת צוות אדריכל העיר.</p> <p>7. המעברים המוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו לפחות, בהתאם לתקנות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן היתר אכלוס ראשון יהיה השלמת ביצוע הדרך הממונהרת והכניסה המוצעת בתכנית להר חוצבים. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. תנאי למתן היתר איכלוס בתאי שטח מס' 101-102 יהיה מתן היתר איכלוס עבור 200 מקומות חניה לכלל הציבור שינוהלו לפי הנחיות העירייה בחניון המשותף בתאי מס' שטח 101, 102, 103 ו-202.</p> <p>3. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה פיתוח השטח הציבורי הפתוח, הדרך המאושרת וכל השטחים הנושקים למתחם לאישור מחלקות הגף שפי"ע (אחזקה, גננות, בטיחות, ומאור).</p> <p>4. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה שיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעת רצון אגף שפי"ע.</p> <p>5. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה ביצוע כל העבודות בקרבת עצים לשימור הנטועים בשטחים הציבוריים (עירוניים) בפיקוח אגרונומי מאושר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה ביצוע כריתת עצים על פי היתר עירוני כדין.</p> <p>7. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה שתילה חלופית לכריתת עצים כולל מערכת השקיה פעילה לאישור מח' הגננות.</p> <p>8. שרותי כבאות:</p> <p>1. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים במפלסי קרקע סופיים ובגובה קירות תמך וגדרות, בשיעור שלא יעלה על 1.0 מטר מהמצוין בנספחי הבינוי והפיתוח.</p> <p>בסמכות מהנדס העיר לאשר שינוי מעבר לכך לפי תכנית פיתוח בקני"מ 500:1.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. 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>2. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>3. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שהקו העירוני יהיה מינימום 6".</p>	<p>6.7</p>

<p>6.7 שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>4. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה -2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר. 5. צריכת המים המופרטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>1. יש להקים ולהפעיל מערכת ניטור למעקב אחר איכות מי הנגר המסולקים מאזור התעשייה. התכנית תכלול דיגום תקופתי של מי הנגר המסולקים. הפרמטרים לדיגום יקבעו בהתאם לחומרים המשמשים את התעשיות הפועלות באזור התעשייה. תכנית הניטור המפורטת תאושר על ידי רשות המים. 2. יש לערוך בדיקות תקינות של צנרת הולכת שפכים בתדירות שלא תפחת מאחת לחמש שנים. הבדיקה תעשה בביוב הציבורי ובמערכות הביוב הפנימיות של המפעלים. הבדיקה תעשה על ידי צילום או שיטה שוות ערך, שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או תאגיד הגיחון.</p>	
<p>6.9 בדיקות ארכאולוגיות</p>	<p>6.9</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ : 1091 עמ" 1462 מיום : 18/05/1964 ; 2827/0 "ירושלים, מצאנע, ח' אל-" י"פ : 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/1967 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, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את עתיקות. 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.</p>	
<p>6.10 פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>6.11 תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. כללי: 1. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/א עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי</p>	

6.11	תשתיות
	<p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>2. חשמל:</p> <p>1. סמוך לגבולות התכנית ובתחום התכנית קיימת תשתית תת קרקעית ומתקנים על קרקעיים של חברת החשמל. לפני כל פעילות פיזית בשטח, תנאי להיתר בניה וחפירה יהיה תאום מונה הדפסה 43 תכנון זמין מונה הדפסה 43 ואישור בכתב מחברת החשמל.</p> <p>תשתיות החשמל ומתקני חברת החשמל יועתקו בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, קרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכיו"ב) עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חברת החשמל. ההעתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חברת החשמל אגף ירושלים והנגב. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית חדשה.</p> <p>3. מים, ביוב וניקוז:</p> <p>1. תותר מעבר קווים למים, ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, ובשטחי הדרכים לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>2. כמוכן, תותר זכות מעבר לקווי מים, ביוב וניקוז בתחום המגרשים לצורכי תפעול, תחזוקת הקווים ומתקנים, בהתאם לדרישת הגיחון.</p> <p>3. לא תותר בניה מסוג כלשהוא על קווי מים, ביוב וניקוז.</p> <p>4. במידת הצורך על פי החלטת גיחון, תבוצע העתקת תשתיות מים, ביוב וניקוז למקום שיקבע ע"י חברת הגיחון, על פי הוראות ומפרטי הגיחון.</p> <p>5. כל נזק שיגרם למערכות המים, ביוב והניקוז, יתוקן במהירות האפשרית.</p> <p>4. ביוב וניקוז:</p> <p>1. קיים קו ביוב וקו ניקוז שחוצים את המנהרה המתוכננת להתחבר לשדרות גולדה. המתכנן יגיש תכנית להעתקתם לתוואי חלופי, כולל חיבורי ביוב והתאמת קולטני הניקוז. קו הביוב יסומן לביטול סופי מתחילת ההעתקה במעלה, לפני המנהרה, ועד לחיבור הראשון שהוא מקבל ליד תחנת הדלק או החיבור המתוכנן ממגרש 191.</p> <p>2. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצאת בגובה 'TL' יותר גבוה ממפלס ה-0.00 שלכם.</p> <p>3. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ופיקוח מח' הביוב והניקוז.</p> <p>4. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p>
6.12	<p>הוראות בזמן בניה</p>
	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
6.13	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבניה:</p> <p>זיהום אוויר:</p> <p>1. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה יהיה הכנת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המחלקה</p>

איכות הסביבה	6.13
<p>לאיכות הסביבה בעירית ירושלים אשר יוגש לאישורה.</p> <p>2. בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה/חפירה, תתוכנן גדר אטומה, ללא פתחים, בגובה 2.5 מ' מסביב לאתר החפירה והבניה. הגדר תהיה עשויה מפח אסכורית או מחומר אחר שיאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>3. יש למקם ערמות עפר לפינוי וערמות חומרי בניין חלקיקיים, רחוק ככל הניתן מאזורים גיישים כגון בתי מגורים, ובתוך תחום התכנית בלבד.</p> <p>4. פעולות הקידוח יתבצעו באמצעות כלי קידוח בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת / קליטת אבק בשעת הקידוח בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.</p> <p>5. פעולות גריסה של סלעים מפיצוצים לשימוש משני, יתבצעו באמצעות מגרסה שתפעל עם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה. המגרסה תהיה מצוידת במתזי מים להרטבה.</p> <p>6. יבוצע טיאוט ושטיפה של כביש הגישה סביב האתר, בתום כל יום עבודה, למרחק של 50 מטרים מהכניסה לאתר.</p> <p>7. הובלת עודפי עפר ופסולת בניה, במידה וייצרו בשטח, תאושר ותתואם מראש על ידי אגף שפ"ע בעיריית ירושלים, ותעשה אך ורק ע"י מובילים בעלי רישיון עסק תקף להובלת פסולת.</p> <p>8. פינוי עודפי עפר ופסולת גושית במהלך הבניה תעשה אך ורק במשאיות מכוסות.</p> <p>9. הרטבה תעשה ע"י מיכלית או ממטרות. תדירות הרטבת הקרקע תקבע ע"פ עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מז"א בזמן הבנייה</p> <p>רעש</p> <p>ביצוע הבנייה יהיה כפוף לנקיטה בצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבנייה:</p> <p>1. כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.</p> <p>2. שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1990.</p> <p>3. לעת התכנון המפורט, תבוצע בדיקה אקוסטית למבנה הדיור המוגן אשר תכלול את נתוני התכנון המעודכנים, ותבחן את הצורך ואת יעילות ציפוי קירות הפורטל בחומר בולע רעש</p> <p>4. לפני ביצוע כל עבודות בניה בשטח יש להציג למחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים מדידות רעש של ציוד הבנייה שיופעל במקום כדי להוכיח כי הציוד עומד בתקנות אלו.</p> <p>5. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים באזור.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה תהיה הכנת נספח ביצוע אקוסטי שיבחן ויצג את מטרדי הרעש הצפויים ואת האמצעים לצמצומם במקרה הצורך. הנספח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה ומסקנותיה יוטמעו במסמכי הבקשה להיתר.</p>	
איכות הסביבה	6.14
<p>תנאים מוקדמים לאישור כניסת מפעלים למתחם שטח התכנית:</p> <p>כל מפעל שיבקש להיכנס למתחם הנדון, יידרש להגיש, כחלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה או לאכלוס, "פרשה טכנית" - מסמך מקצועי המתאר את הפעילות המתוכננת, בדגש על פליטות, פסולת וסיכונים סביבתיים.</p> <p>המסמך יכיל את הנתונים והמידע כדלהלן:</p> <p>1. חומרי גלם, מוצרים, תוצרי ביניים וחומרי עזר, כולל אומדני כמויות.</p> <p>2. תהליכים מתוכננים בליווי תרשימי זרימה שיכללו פליטות צפויות לסביבה (אוויר, שפכים, פסולת מוצקה, רעש וכד').</p>	

3. פירוט של כל הפליטות החזויות של מזהמי אויר מהמפעל, על בסיס נתונים מניתוח מתקני הייצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.

4. פירוט של המערכות המכאניות המתוכננות, כולל נתוני פעילות, מיקום, רמות רעש וכד', כולל פירוט של מפלסי הרעש הצפויים בגבולות המפעל. מפלסי רעש אלו יוצגו תוך פירוט מקורותיהם, זמן ומשך היווצרותם.

5. פירוט של מערך הייצור וחומרי הגלם, ככל שהדבר נוגע להיווצרות שפכים במפעל, מערכת האיסוף וההולכה בתוך המפעל, מתקני הטיפול ואמצעי הבקרה, וכמות ואיכות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.

6. במקרה של שימוש בחומרים מסוכנים, יש לפרט את סוג וכמות החומרים בהם מתוכנן לעשות שימוש \ אחסון. (הערה: לא תותר כניסת מפעלים המיועדים לעשות שימוש בחומרים המסוכנים המפורטים בנספחים א ו-ב בכמות המפורטת שם, שאינם עומדים בדרישת מרחק הפרדה של 50 או 100 מטר מרצפטור ציבורי קיים או מתוכנן).

על בסיס מסמך זה תדון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בבקשת להיתר. בתום הדיון ייקבע אילו מפעלים תותר כניסתם לאזור ללא תנאי (Permitted), אילו תדחה כניסתם ואילו יאושרו בגדר מפעלים על תנאי (Conditional) ויידרשו לבצע בדיקות מקדימות נוספות כגון הערכת סיכונים \ חוות דעת סביבתית \ תסקיר השפעה על הסביבה, בהם גם יוצגו האמצעים הנדרשים להתקנה למניעת מפגעים וסיכונים סביבתיים, כך שיתאימו לפעילויות המאושרות במתחם.

תנאי לקבלת היתר לבניין רב תכליתי הוא התחייבות היזם לבדיקת יכולת ההתאמה של הבניין לפעילות פוטנציאלית של מפעלי תעשייה ו/או מעבדות, בכפוף לתשתיות הקיימות בבניין והנדרשות למפעל, בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

בכל בניין רב תכליתי, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה, כשתנאי מקדמי למפעל יהיה עמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה.

תנאים לאישור מפעלים ועסקים

כל מפעל \ עסק שיבקש להיכנס למתחם הנדון, יידרש לעמוד בדרישות שפכים וניקוז המוצגות להלן:

1. שפכי כל מפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר לדוגמא - הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב העירונית.

2. תאגיד הגיחון יהיה רשאי לקבוע החמרות או הקלות מהתקן הנ"ל, על בסיס מניעת נזק לצנרת ההולכה, למתקן הטיפול המשותף בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחים.

כל מפעל המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים יתקין ויפעיל בשטחו מתקן/נים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שיקבעו.

כל מפעל יידרש להציג, טרם כניסתו לאזור התעשייה, אישור בכתב של תאגיד הגיחון כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול בשפכים של העירייה. לא תותר למפעל חריגה מספיקות השפכים עליהם קיבל אישור מתאגיד הגיחון, ללא קבלת אישור מיוחד לכך מראש.

3. לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בניה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי.

4. לא תותר הפעלת עסק או מפעל טרם בוצעו כל החיבורים לביוב, כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.

5. במוצא השפכים התעשייתיים של כל מפעל תותקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום של השפכים לצורך מעקב, פיקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית.

6.14

איכות הסביבה

כל מפעל יידרש להסדיר את מערכת הניקוז בשטחו, ואת התחברות מוצאי הניקוז משטחו למערכת הניקוז המשותפת. לא תאושר הזרמת מי נגר עילי למערכת הביוב, למעט אזורי פעילות מוגדרים מראש, בהם תתקיים פעילות העלולה לגרום לזיהום מי הנגר ולהפיכתם לשפכים.

6. תעשה הפרדה בין נגר עילי נקי לנגר עילי שמקורו בפעילות המפעלים שעלול להיות מזוהם. הנגר העילי הנקי יופנה למערכת הניקוז, והנגר העילי שעלול להיות מזוהם יופנה למערכת איסוף השפכים.

6.15

איכות הסביבה

איכות אוויר ומניעת מפגעי ריח:

- לא יותר שימוש במזוט או בפחם או בסולר בתחום התכנית. למטרות הסקה יותר השימוש בגז או בחשמל בלבד.
- כל מפעל הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד בתקן הפליטה המפורט ב-(LUFT-TA 2002) וואו בחוק אויר נקי.
- המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תהיה מוסמכת להטיל מגבלות פליטה נוספות של מזהמי אוויר ממפעלים שיבקשו לאכלס את האזור, כדי להבטיח עמידה בתקנים הסביבתיים בגבולות המפעל, או למנוע מטרדים מעסקים וממפעלים סמוכים.
- האוורור יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג.
- יש לתכנן ולבצע את מתקני המפעל כך שבגדר המפעל דרגת הריח המרבית של חומרי הפליטה לא תעלה על דרג 1 (סף הרחה - ריח חלש מאד כמוגדר ב: "בטיטת נוהל להגדרת ריח בלתי סביר - המשרד להגנת הסביבה").
- כל מפעל יחויב להגיש תכנית של פעולות מתוכננות למניעה וטיפול בתקלות אפשריות העלולות לגרום לפליטת מזהמים לסביבה באופן העלול לגרום מטרד לסביבתו. המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תהיה רשאית להטיל מגבלות על תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי ותהיה מוסמכת לחייב מפעל להשתמש באנרגיה חלופית. כל מפעל יגיש בקשה לקבלת היתר פליטות לעמידה בדרישות חוק אויר נקי.
- הפתרון לסינון ריחות ושחרור עשן ממסעדות ומטבחים יוגש ויאושר ע"י המח' לאיכות סביבה בעת הוצאת היתר בניה.

חניונים תת קרקעיים:

- תכנון האוורור בחניונים התת קרקעיים יהיה בהתאם לתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חניה שנקבעו ע"י עיריית ירושלים.
- פתחי האוורור המאולץ של כל חניון תת קרקעי יהיה בגובה המירבי האפשרי.
- תכנון מיקום פתחי האוורור של החניונים ושל המנהרה יוגשו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה כתנאי להיתר הבניה, לרבות הערכה של ריכוזי המזהמים שיפלטו.
- במידה ויתוכנן גנרטור חירום- יש להתקין ארובה אשר תבטיח שבהפעלת הגנרטור לא יוצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבנים הסמוכים.

מניעת מטרדי רעש:

- לא יותר רעש ממפעלים העולה על מפלס רעש של 30 dBA בשעות הלילה ו- 40 dBA בשעות היום בבניין המגורים הקרוב ביותר.
- בעת התכנון המפורט של כל מפעל ייקבע הספק הרעש המרבי שמותר לו לפלוט. הספק זה

6.15

איכות הסביבה

יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן ע"י מעטפת המבנה והאמצעים המתוכננים להפחתת הרעש ממערכות חיצוניות למבנה. ההספק יתייחס לספקטרום הרעש של המפעל. אם זה יכלול "טון בולט" כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים, הספק הרעש המרבי יופחת ב - 5 dBA. לא תותר חריגה מהספק זה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי המחלקה לאיכות הסביבה. כל מפעל יידרש לעמוד בהספק הרעש המרבי, כפי שייקבע לעיל. בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת, יידרש העסק/המפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד") להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.

3. לא תותר התקנת רמקולים מחוץ למפעלים לכיוון שימושי הקרקע הרגישים בסביבה (מגורים), מבני חינוך).

4. לא תותר פעילות במפעלים בשעות הלילה אלא אם ינקטו אמצעים להורדת רמת הרעש הקיימת באזור בשעות הלילה העוברת את הרמה המכסימלית המותרת בחוק.

5. מדידות רעש תקופתיות יבוצעו בנקודות שונות בגבולות אזור התעשייה, ובמידת הצורך, סביב מפעל ספציפי. במקרים של מדידת מפלסי רעש חריגים, תבוצע בדיקה לאיתור מקור הרעש החריג.

6. 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 לאותו משימה.

6.16

איכות הסביבה

חומרים מסוכנים :

1. לא תותר כניסת מפעלים העושים שימוש בחומרים מסוכנים בכמות ומסוג החומרים המסוכנים המפורטים בנספחים א ו-ב בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה מיום 12.06.2011, שאינם עומדים בדרישת מרחקי הפרדה של 50 או 100 מטר מרצפטור ציבורי קיים או מתוכנן.

2. לא יותר שימוש בשטח התכנית בכמות ובסוג של חומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון מהותי של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל.

3. שימוש בחומרים מסוכנים במפעל, יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי נטרול וספיגה וכד"). שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.

4. כל מפעל בו צפויה להיווצר פסולת רעילה, יחויב להקצות שטח מתאים לריכוז הפסולת ולאחסונה המאובטח, כולל אמצעי הבטיחות המתאימים, עד לפינויה, לרמת חובב.

5. תנאי למתן היתר אכלוס למפעל העוסק בחומרים מסוכנים הוא הכנת תיק מפעל שיכלול נוהלי חירום לפעולות במקרים של אירועי חומ"ס במפעל.

6. לא יותר שימוש בדלקים ושמונים במגרש מסוף אוטובוסים זמני לצרכי תדלוק ותחזוקה. פסולת מוצקה :

1. כל מפעל יקצה בתחום המגרש, שטח מוצנע להצבת מכולה/ות לאצירת הפסולת המוצקה.

2. על כל מפעל להבטיח קיומו של מערך איסוף ופינוי פסולת שיושתת על תדירות פינוי מתאימה שתמנע הצטברות פסולת מעבר לכשר הקליטה של כל מכלי האצירה.

3. מפעל בו תיווצר פסולת אורגנית ברת פרוק ידאג להבטיח תדירות פינוי גבוהה של הפסולת כך שתמנע התפרקות וריקבון של הפסולת במיכלי האצירה טרם פינויים.

4. על כל מפעל יש להקצות שטח להצבת מכולות לאצירה נפרדת של חומרים למחזור, בנוסף למכולת איסוף הפסולת הכללית.



6.17	סטיה ניכרת
	<p>1) שימוש משרדי ממשלה בלבד בשניים מתוך שלושת המגדלים בתאי שטח מס' 101, 102, ו-103</p> <p>2) איסור ניווד שטחי בניה בין שימושים ובין שטחים המוצעים מתחת לקרקע אל מעל הקרקע</p> <p>3) קביעת מפלס הכניסה למבנים במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה</p> <p>4) קווי הבנין</p> <p>5) מספר קומות מירבי</p> <p>6) גודל יחידת מסחר</p> <p>7) אישור תכנון מפורטת לביצוע הדרך הממונהרת והכניסה המוצעת בתכנית להר חוצבים כתנאי להיתר בנייה ראשון</p> <p>8) ביצוע בפועל של הדרך הממונהרת והכניסה המוצעת בתכנית להר חוצבים כתנאי להיתר אכלוס</p> <p>הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית ירושלים.



6.19	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, יוכנו תצ"ר ותמ"ר שיוגשו בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. התמ"ר יערך בהתאם לנספח תלת-ממדי מחייב.</p> <p>3. התמ"ר שיוכן יכלול שני תאי שטח תלת-ממדיים, האחד בתחום השביל 202 (מגרש תלת-ממדי מס' 2) והשני בתחום תעשייה עתירת ידע 101 (מגרש תלת-ממדי מס' 1).</p> <p>4. התצ"ר והתמ"ר יגשו לרישום באותו מעמד וישקפו את הוראות טבלת ההקצאה.</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>

6.20	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק, ובמקרקעי ישראל חלף היטל השבחה כמשמעות החוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתאי שטח מס' 101, 102, ו-103	1. אישור היתר בניה עבור ביצוע הדרך הממונהרת והכניסה המוצעת בתכנית להר חוצבים.
		2. העתקת מסוף האוטובוסים הקיים היום בתחום התכנית למגרש חלופי בתחום

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		התכנית, או באישור מהנדס העיר, פתרון עירוני חלופי אחר מחוץ לתחום התכנית בכפוף לאישור הוועדה המחוזית, וכן הריסת מסוף האוטובוסים הקיים, כולל כל המתקנים הקיימים.
2	תנאי למתן היתר איכלוס בתאי שטח מס' 101, 102, 103 ו-202	1. השלמת ביצוע הדרך הממונהרת והכניסה המוצעת בתכנית להר חוצבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה עשר שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43