

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 3381 ב'

שינוי מס' 2/95 לתכניות מס' 3058 ו-3226

(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מספר 3381 ב', שינוי מס' 2/95 לתכניות מס' 3058 ו-3226. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 26 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) ו-3 נספחים כמפורט להלן:
 - א. גיליון אחד של תכנית בינוי ופתוח הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מספר 1).
 - ב. 2 גיליונות של חתכים הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
 - ג. חוות דעת סביבתית (להלן: נספח מס' 3).כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 90 דונם בקרוב.

5. מקום התכנית: ירושלים שכונת פסגת זאב צפון, שטח ממערב לשדרות

משה דיין (כביש מס' 13) וממזרח לכביש מספר 1

עירוני.

גוש 30609

חלקי חלקות: 62, 63, 64, 65, 97, 98, 106

גוש 30613

חלקות: 27, 37, 85, 86, 87, 88, 89

חלקי חלקות: 23, 24, 26, 28, 35, 36, 38

גוש 30614

חלקי חלקות: 1, 2, 3, 15, 16, 17, 18, 40

שטח בין קואורדינטות אורך 137600 - 136900.

ושטח בין קואורדינטות רוחב 172900 - 172300.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א.

קביעת מערך יעודי קרקע חדשים לאזור מגורים

2 מיוחד, לשמחים פתוחים ציבוריים, לאזור

תעשייה, לאזור תעסוקה, לדרכים ולשטח לדרך

ו/או טיפול נופי.

ב. שינוי יעוד שטח משטח לתכנון בעתיד לשטח

לאזור תעשייה, אזור תעסוקה, לדרך ולטיפול

נופי.

ג. שינוי יעוד שטח משטח לדרך ו/או עיצוב נופי

לשטח לאזור תעסוקה ותעשייה.

ד. קביעת בינוי להקמת בניני התעשייה והתעסוקה

בשטח התכנית בהתאם לנספחי הבינוי.

ה. קביעת הודאות בינוי לרבות מס' הקומות

המירבי, גובה הבניה המירבי, קוי הבנין

המירביים ושטחי בניה מירכיים בשטחי המגרשים

המיועדים לבניה.

ו. קביעת השימושים המותרים בשטחים המיועדים

לאזור תעשייה ולאזור תעסוקה.

ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית,

לרבות תנאים סביבתיים המבטיחים מניעת

מפגעים סביבתיים לבניני המגורים הגובלים

בתכנית.

- ח. קביעת תנאים לאיכלוס אזור התעשייה והתעסוקה.
- ט. קביעת הוראות פיתוח, לרבות בשטחים המיועדים לבניה, בשטחים הפתוחים הציבוריים ובשטחי הדרכים.
- י. קביעת מערך הדרכים והחניוח בשטח התכנית לרבות תוויית דרכים חדשות, תקני חניה ותפרוסת מקומות החניה בשטח התכנית.
- יא. איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית ירושלים והוראות תכנית (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3381 ב' ז.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחי הבינוי, (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת, ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים
2 מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. אחוזי הבניה המירביים לשמושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש, אחוזי הבניה המירביים לשטחי שירות יהיו 10% משטח המגרש.
- ב. גובה הבניינים יהיה 4 קומות. הגובה המירבי לא יעלה על 13 מ' כולל מעקה גג.
- ג. תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש בשטח זה יהא הגשת תכנית בינוי.

10. אזור תעשייה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור תעשייה וכן ההוראות הבאות:
- א. השימושים המותרים באזור התעשייה יהיו שימושים לתעשייה עתירת ידע כלתי מוזיקה ויקבעו לפי התנאים המפורטים בסעיפים 13, 14 להלן למעט בנין מס' 2 במגרש מס' 2 (כמפורט בנספח מס' 1) בו יותרו השימושים המותרים באזור תעסוקה כמפורט בסעיף 11א' להלן.
- ב. תותר הקמת בניני תעשייה בשטחי מגרשים חדשים מס' 1, 2, 3, 6, 7, 9 בהתאם למפורט בהוראות שלהלן.
- ג. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 2 מודגש בזאת כי נספחים מס' 1, 2 הינם מחייבים בכל הקשור למס' הבנינים במגרש, מס' הקומות המירבי במגרש, גובה בניה מירבי ופיתוח אזור רצועת החיץ הפתוחה. כל יתר הפרטים הבאים לידי ביטוי בנספחים האמורים לעיל הינם מנחים בלבד.
- ד. מפלסי הבינוי והפיתוח ומפלסי ה- 0.00 הם כמפורט בנספחים מס' 1, 2. יחד עם זאת תותר סטיה של ± 1.0 מ' מהנתונים המפורטים בנספחים, כאמור, לעת מתן היתרי בניה בשטח.
- ה. שטחי הבניה המירביים, מס' הבנינים בכל מגרש מספר הקומות המירבי בכל מגרש וגובה הבניה המירבי יהיו בהתאם לטבלת היקף הבניה כמפורט להלן:

מס' בנינים במגרש	מס' קומות מירבי מעל למפלס ה-0.00	גובה בניה מירבי מעל למפלס ה-0.00	שטחי בניה מירבים בשטח המגרש (מ"ר)				מספר מגרש חדש
			סה"כ	חלקי שרות	שימושים עיקריים		
1	5	25 מ'	500	500		מתחת למפלס ה- 0.00	.1
			5500	500	5000	מעל למפלס ה- 0.00	
			6,000	1000	5,000	סה"כ	
4	5	25 מ'	1,700	1,700		מתחת למפלס ה- 0.00	.2
			18,700	1,700	17,000	מעל למפלס ה- 0.00	
			20,400	3,400	17,000	סה"כ	
4	4	20 מ'	7,000	1,000	6,000	מתחת למפלס ה- 0.00	.3
			13,350	1,200	12,150	מעל למפלס ה- 0.00	
			20,350	2,200	18,150	סה"כ	
1	4	20 מ'	1,800	500	1300	מתחת למפלס ה- 0.00	.6
			6250	500	5750	מעל למפלס ה- 0.00	
			8,050	1000	7,050	סה"כ	
1	4	20 מ'	1800	500	1300	מתחת למפלס ה- 0.00	.7
			6250	500	5750	מעל למפלס ה- 0.00	
			8,050	1000	7,050	סה"כ	

מס' בנינים במגרש	מס' קומות מירבית מעל מפלס ה-0.00	גובה בניה מירבית מעל מפלס ה-0.00	שטחי בניה מירבית בשטח המגרש (מ"ר)				מספר
			סה"כ	חלקי שדות	שימושים עיקריים		
1	4	20 מ'	350	350		מתחת למפלס ה- 0.00	.9
			3850	350	3500	מעל למפלס ה- 0.00	
			4200	700	3,500	סה"כ	

הערות לטבלה:

- * שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין למעט שטחי חניה תת קרקעית מקורה בהתאם לתקן .
- * השטחים כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992 .
- * מודגש בזאת כי בכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה המירביים ומס' הקומות המירבית, תחול ההוראה המגבילה יותר .

1. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:
 1. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קוי הבנין המירביים .
 2. תותר חריגה מעבר לקוי הבנין כאמור לעיל למרחק שלא יפחת מ-2 מ' מגבול המגרש לצורך הקמת חניה תת קרקעית בלבד .
 - ז. תנאים למתן היתר בניה ראה סעיף 13 להלן .
 - ח. תנאים למתן טופס 4 ותנאים לאיכלוס הבנין ראה סעיף 14 להלן .
 - ט. הוראות בינוי ראה סעיף 15 להלן .
 - י. לא תותר גישה לאזור התעשייה מכביש מס' 161 אלא מכביש מס' 160 בלבד .

11. אזור תעסוקה:

השטח הצבוע בתשריט בצבעים סגול ואפור לסירוגין הוא אזור תעסוקה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו לגבי אזור תעשייה דאה סעיף 10 לעיל, למעט השימושים המותרים וכן ההוראות הבאות:

- א. השימושים המותרים באזור התעסוקה יהיו שימושים בלתי מזהמים לחלוטין, כגון משרדים ומפעלי תכנה. יותרו שימושים מסחריים המותרים עפ"י הוראות תכנית המתאר לירושלים מס' 62 באזורי מגורים 6, 5, 2, 1.
- ב. שטחי הבניה המירביים, מס' הבנינים בכל מגרש מס' הקומות המירבי בכל מגרש וגובה הבניה המירבי יהיו בהתאם לטבלת היקף הבניה כמפורט להלן:

מספר מגרש חדש	שטחי בניה מירביים בשטח המגרש(מ"ר)	גובה בניה מירבי	מס' קומות מירבי	מס' בנינים במגרש	שימושים	
					חלקי עיקריים	שרות
.4	2500	12 מ'	3	3	מתחת	3000
					למפלס ה-0.00	500
					מעל למפלס ה-0.00	5000
					5500	סה"כ
.5	1150	16 מ'	4	1	מתחת	200
					למפלס ה-0.00	200
					מעל למפלס ה-0.00	1150
					1450	סה"כ

מספר מגרש חדש	שטחי בניה מירכבים בשטח המגרש (מ"ר)			סה"כ	שימושים חלקי עיקריים	מחזור למפלט ה-0.00	מס' קומות	מס' בניינים במגרש				
	גובה בניה	מירב	מירב									
.8	מתחת למפלט ה-0.00	275	275	275	32 מ'	8	1	1				
									מעל למפלט ה-0.00	4235	385	3850
									סה"כ	4510	660	3850
.10	מתחת למפלט ה-0.00	300	300	300	12 מ'	3	1	1				
									מעל למפלט ה-0.00	2950	300	2650
									סה"כ	6250	600	5650
.11	מתחת למפלט ה-0.00	1000	1000	5000	32 מ'	8	1	1				
									מעל למפלט ה-0.00	5000	500	4500
									סה"כ	11000	1500	9500

הערות לטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה למעט שטחי חניה תת קרקעית מקורה בהתאם לתקן.

* השטחים כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

* מודגש בזאת כי בכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה המירביים ומס' הקומות המירבי, תחול ההוראה המגבילה יותר.

ג. כמו כן חלות הוראות סעיפים 10 ג', ד', ר', ז', ח', ט'.

12. שטח פתוח ציבורי: השטחים הצבועים בצבע ירוק הינם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכמו כן ההוראות הבאות:

א. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול בין היתר, מדשאות, נטיעות עצים, שיחים ופרחים, מתקני משחק, פינות ישיבה, שבילים, תאורה, מערכות השקיה המופעלות ע"י מחשב, פינות תצפית וכדומה.

ב. השטח הפתוח הציבורי במגרש 12 יתואם עם תכנית הפיתוח לשטח הפתוח הציבורי המצרני הכלול בתכנית 3381 א'.

ג. הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים:

1. קירות תמך, גדרות וכד' יהיו מצופים באבן טבעית, מסותתת בנויה בשורות אופקיות או באבן פראית הכל בתיאום עם המח' לשיפור פני העיר העיר בעיריית ירושלים.

2. גובה קירות התמך לא יעלה על 3.5 מטר ברצף אחד מעל פני מפלס הקרקע הנמוך ביותר. קירות שגובהם מעל 3.5 מטר יפוצלו באמצעות טרסה מגוננת ומושקית בטפטוף ברוחב

- מזערי של 1.20 מטר נטו.
3. גדרות ומעקות יהיו מסורג ברזל מגולוון וצבוע או מרשת ברזל מרותכת, מגולוונת וצבועה.
4. מערכות ההשקיה תופעלנה ע"י מחשב.
5. הכניסות אל השטחים הפתוחים הציבוריים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתתאפשר תנועה נוחה של עגלות תינוקות ועגלות נכים.
6. תתוכנן ותבוצע תאורה בהתאם להנחיות אגף המאור של עיריית י-ם.
7. ראה הוראות סעיף 13 ב' (8 ג') להלן.

13. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. תנאים למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית:
1. תכנון רשת המים העירונית. ביצוע רשת המים העירונית יהא ע"י עיריית ירושלים על חשבון אגרות פיתוח רשת המים.
 2. הגשת חוות דעת של השירות ההידרולוגי לגבי רגישות האקוויפר במקום לזיהום מי תהום וביצוע האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה במי התהום.
 3. הגשת תכנית מדידה לצרכי רישום לכל שטח התכנית, כאמור בסעיפים מס' 22, 23 להלן.
 4. הגשת תכנון מפורט לשילוט על קירות חיצוניים בכל הבניינים במתחם התכנית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
 5. הגשת תכניות מפורטות לפתרון ביוב לאישורן ע"י משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח של הבניה.

ב. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש כשטח התכנית:

1. תיאום עם אגף הביוב בדבר פתרונות הניקוז/הביוב כשטח והתחברות הבנין למערכת הביוב העירונית כמפורט להלן:
 - א. קווי הביוב והניקוז העירוניים יתוכננו ויעברו בתוך הכבישים או במעברים הציבוריים. כשטחי המעברים שכתחום מגרשי הבניה לא יותרו תאי בקרה.
 - ב. בתכנון מבני התעשייה יוקצה שטח למתקנים לטיפול בשפכים במידת הצורך.
 - ג. הגשת תכנון מפורט לטיפול בשפכים ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבונו למחלקה לביוב - מדור שפכי תעשייה. השפכים העוזבים את המפעל יעמדו בתקנים שנקבעו בחוק עזר עירוני הזרמת שפכי תעשייה למערכות ביוב התשמ"ג - 1983 לפני קבלת אישור התחברות למערכת ביוב עירונית.
 - ביוב גולמי או מטופל מאזור התעשייה לא ישוחרר לאף מקום, פרט לרשת העירונית שתתחבר למכון הטיהור המרכזי של העיריה, הכל בתיאום ואישור מחלקת הביוב.
 - ד. בהיתר הבניה יסומן מיקום שוחת דגימה לביצוע דגימות שפכים.
 - ה. ביצוע האמור לעיל יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום, אישור ופיקוח מחלקות הביוב ואיכות הסביבה. להבטחת האמור לעיל בסעיף 13 ב(ב) ימציאו מגישי הבקשות להיתר בניה כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.
2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח המגרש, והדרכים הגובלות בו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאישור המח' לשפור פני העיר.

התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט תשתיות מפלסי פיתוח, גינון, קירות תמך, נטיעות, תאורה, ריצוף, מתקני משחקים, חומרי בניה, שילוט מערכות השקיה וכדומה הכל כדרישת המח' לשפור פני העיר. ביצוע פיתוח השטח בפועל יהא באחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' לשפור פני העיר וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

לא תנתן תעודת גמר לבנין אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח כשטח המגרש לשביעות רצון המח' לשפור פני העיר לרבות שיקום נופי, כיסוי בורות, סלוק פסולת בנין ומעמורות עפר, כיסוי שטחים באדמת גן, גינון וכדומה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

אחזקת השטח שבתחום המגרש תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

3. הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה אל המגרש, של החניה הפרטית שבתחום המגרש ושל החניה הציבורית הגובלת במגרש, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. לא תנתן תעודת גמר אלא לאחר ביצוע כביש הגישה למגרש הבניה ולאחר ביצוע מקומות החניה הנדרשים, להנחת דעת מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

4. תיאום וקבלת אישור בכתב מחברת החשמל בדבר הקמת מבני שנאים/חדרי מיתוג במבנה הספציפי. התחנות תיכננה בתוך המבנים, או תשולבנה בקירות תמך או בגדרות, ע"י מגישי הבקשות להיתרים ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה.

5. תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי האשפה בדחסניות.

6. תיאום עם אגף המים בין השאר בנושאים הבאים:
א. מיקום חיבורי המים.

- ב. הצורך באמצעי הקטנת או הגברת הלחץ.
ג. הכנת גומחות בגדר כל בנין לצורך התקנת מערכת מדידת מים כללית לכל נכס.
7. תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בין היתר בנושאים הבאים:

א. מניעת דרדרת ושפכי עפר:
לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא לאחר תיאום עם המח' לאיכות הסביבה וביצוע כל אמצעים הנדרשים על ידה למניעת דרדרת ושפכי עפר מאתר הבניה, (הקמת קירות תמך סילוק עודפי עפר ופסולת בניה) ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאתר שפיכה מאושר ע"י הועדה המקומית.

להבטחת ביצוע דרישות המח' לאיכות הסביבה, כאמור, יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות כספית להנחת דעת מהנדס העיר, כתנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח, שתשוחרר לאחר ביצוע כל דרישות המח' לאיכות הסביבה.

- ב. מניעת אבק בעת הבניה:
כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכד') יבוצעו תוך כדי הרטבת השטח והקמת גדרות מגן, לשם מניעת אבק בסביבה, עפ"י הנחיות המח' לאיכות הסביבה.
ג. מניעת מפגעי רעש בעת הקמת אזור התעשייה:

1. מניעת מפגעי רעש ע"י תיאום זמני עבודות החציבה עם מוסדות החינוך המצויים בסמוך.
 2. עמידה בתקנות למניעת מיפגעים רעש בלתי סביר (מציוד בניה)-1971.
- ד. הקצאת שטח לתחנת ניטור:
תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר הקצאת שטח מתאים בקומה העליונה של אחד המבנים עבור הקמת תחנת ניטור איכות

אוויר. מיקום התחנה והפרמטרים לניטור יקבעו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה. בשטח זה יינקטו האמצעים המתאימים לאספקת חשמל, מים, מיזוג אויר נפרד וצנרת מתאימה לשאיבת אויר מגג המבנה. הקמת התחנה על כל מיתקניה ומכשיריה תמומן ע"י מינהלת אזור תעשייה. (ראה סעיף 16 להלן).
ה. הגשת תכנון מפורט לשילוט המבנה על קירות חיצוניים של העסקים שבתוכו ע"י מגיש הבקשה להיתר בתאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. התכנית תכלול פרטים טכניים לשילוט, מיקום שילוט הכונה לעסקים בכניסות למבנים ומיקום השילוט לכל עסק במסגרת הפתח, בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

8. תיאום עם רשות העתיקות:

- א. בכל מקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודות הפיתוח, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח-1978.
- ב. תנאי למתן היתר חפירה ו/או היתר בניה ראשון בשטח כביש מס' 160, החוצה את האתר הארכיאולוגי המסומן בתשריט בקו מקוטע שחזר ובשטחים הגובלים בקטע כביש זה וכן בשטח הפתוח הציבורי (מגרש חדש מס' 12) ובשטח לאזור תעשייה (מגרשים חדשים מס' 2, 3) שמשתרעים בתחום האתר הארכיאולוגי כאמור לעיל, הוא ביצוע חפירות הצלה בשטח ע"י רשות העתיקות. מימון החפירה יהא על חשבון מנהלת אזור התעשייה (ראה סעיף 16 להלן).

- ג. תנאי למתן היתר לפיתוח השטח הפתוח הציבורי (מגרש חדש מס' 12) הוא תיאום עם מח' התכנון והשימור של רשות העתיקות, כאמור בסעיף 19 להלן וסעיף 12 לעיל.

9. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.

10. תאום עם שרותי כבאות והצלה בין השאר

בנושאים הבאים:

- א. ציוד החניונים באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה, וציוד כל החניונים במערכות גילוי כיבוי אוטומטיות, באמצעות ספרינקלרים.
- ב. תכנון דרכי מילוט אל חדרי המדרגות ופתחי יציאה ויציאת חרום וכן שילוט מתאים.
- ג. לכל הבנינים המסווגים כגבוהים יתוכננו ויוכשרו דרכי גישה הקפיות עם רחבות מילוט בהתאם לתקנות תכנון ובניה.
- ד. בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניונים ייבנו תאים מפרידים עמידים אשר עם דלתות אש תיקניות.
- ה. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מכנה יינתנו לעת מתן היתר בניה.

14. תנאים למתן טופס 4 לשם חיבור למים וחשמל ותנאים לאיכלוס

הבנין יהיו כדלהלן:

- א. קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר שתידון בבקשת כל מיפעל על בסיס המסמכים והדוח"ות (המפורטים בסעיף 2 להלן) שיוגשו לעיון ובדיקה.
 - ב. דיון של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בבקשת מפעל להכנס לאזור התעשייה והתעסוקה, יותנה בהגשת המסמכים והדוחות שלהלן:
 - * "דו"ח אפיון מפעל".
 - * "שאלון להערכת סיכונים".
 - * "דו"ח משאבי אויר".
 - * פרשה טכנית לענין שפכי המפעל.
 - * הערכת מפלסי רעש צפויים.
- או כל מסמך אחר שידרש על ידה כולל הכנת תסקיר השפעה על הסביבה במידה וידרש.
- ג. דיון בבקשות איכלוס של מפעלים באזור התעשייה יהיה כפוף למגבלות הפליטה שלהלן:
 1. לגבי מזהמים שנקבע לגביהם תקן מירבי בתקן הישראלי לריכוז מזהמים באויר: איכות האויר

- באזור בכלל, ובאזורי המגורים הסמוכים ביותר לאזור התעשייה בפרט, לא תחרוג מהתקן המותר.
2. הפליטות המותרות ממקורות הפליטה (ארוכות וכד') יהיו כפופות לתקני הפליטה שנקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. מיגבלות לגבי תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי, ולגבי הצורך לעבור לשימוש באנרגיה חלופית, כמו חשמל או גז, תקבע במהלך איכלוס אזור התעשייה והפעלתו.
4. לגבי מזהמים שלגביהם לא נקבע תקן איכות אויר, או תקן פליטה, הפליטות המותרות מאזור התעשייה יוגבלו לרמה כזו שריכוז המזהם הנפלט יהיה ברמת מיהול כזו, שריכוזו באויר לאחר הפליטה לא יהיה שונה מזיהום הרקע הקיים.
5. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם ע"י המחלקה לאיכות הסביבה שיש בהם סיכון לפגיעה בבטיחות, או בכריאות הסביבה מחוץ לשטח המפעל.
6. איכות השפכים שיוזרמו מאזור התעשייה למערכת הכיוב העירונית, תהיה כפופה לתנאים המפורטים בחוק העזר העירוני בירושלים "הזרמת שפכים תעשייתיים למערכת הכיוב" - התשמ"ג 1983, המתייחסים לרמת המפעל הבודד.
7. הפליטה הכוללת של סך כל כמות השפכים תהיה מותנית בכושר ההולכה והקליטה של מערכת הכיוב העירונית המקומית. הגבלה זו תיקבע על ידי האגף לכיוב בעיריית ירושלים.
8. סוגי הפסולת המוצקה שמותר יהיה למפעל "לייצר" תוגבלנה לפסולות אינרטיות יבשות, תוך איסור "ייצור" של פסולות המכילות חומרים אורגניים ביולוגיים או אחרים, בעלי נטיה להתפרקות ולרקבון, או לחילופין, יחויבו המפעלים להתקין מיכלים לאצירת האשפה כמתקן תת קרקעי, תוך פינוי הפסולת בתדירות המתאימה כל מפעל יידרש להציג פתרון לאחסון, לפינוי נאות, בתדירות מתאימה, של הפסולת המוצקה שתיווצר במפעלו.

- ד. לא תותר כניסת מפעלים ולא יערך כל דיון בבקשת איכלוס של סוגי המפעלים שלהלן:
- תחנות כח.
 - תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה.
 - תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה.
 - תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה.
 - ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה.
 - בתי יציקה ומפעלים למתכות ולציפוי מתכות.
 - בתי מטבחים ומשחטות.
 - מפעל לעיבוד פסדים.
 - מפעלים לטיפול בפסולת מוצקה, למעט מפעלי מיחזור מסוימים.
 - מפעלים לעיבוד אבן ולהכנת בטון.
 - מפעלים להכנת אספלט וביטומן.
 - מפעלים לייצור חומרי נפץ.
 - טחנות קמח, דגנים ותבואות.
- ה. על בסיס המסמכים והדוחות הסביבתיים שיגיש כל מפעל ומפעל ייקבעו הפרטים שלהלן, וישולבו כתנאים מחייבים לגבי כל מפעל ומפעל:
- סוג האנרגיה בו ישתמש המפעל.
 - איכות וכמות הדלק הנוזלי המותרת לשימוש.
 - מתקני הטיפול במזהמי אוויר.
 - סוג ותדירות הדיגום והאנליזה של מזהמי האוויר
 - הכמות המירבית של חומרים מסוכנים המותרת לאחסון במפעל.
 - אמצעי ונוהלי הבטיחות לענין השימוש בחומרים מסוכנים ופסולת רעילה.
 - אמצעים למיגון מפגעי רעש.
 - איכות וכמות השפכים המותרת להזרמה למערכת הביוב העירונית.
 - סוג ותדירות הדיגום והאנליזה של שפכי המפעל שיוזרמו למערכת הביוב העירונית.
 - סה"כ המזהמים הקיימים או המאושרים.
 - דרכי הבקרה והמעקב לגבי התנאים המפורטים לעיל.

והנחיות תכנוניות להקמת מבני התעשייה והתעסוקה:

- א. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת בנויה בשורות אופקיות. לא תותר בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת לא יותר שימוש בטיח.
- ב. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- ג. בגגות לא יותר שימוש בחומרים הבאים: אסבסט, פח גלי ובד.
- ד. אזור התעסוקה בחלקו הצפוני יתוכנן כחיץ אקוסטי בין אזור המגורים וכביש מס' 1. מגרשי החניה ימוקמו מערבית למבני התעסוקה, ובתחום ההשפעה הסביבתית של כביש מס' 1.
- ה. מבני התעשייה במגרשים מס' 1, 2, 3, 6, 11, 10 יתוכננו כמבנים סגורים ואטומים בעלי מערכות אוורור מאולצות.
- ו. החניה במיתחמי התעשייה והתעסוקה תהיה בתחום המגרשים.
- ז. באזורים הצבועים בנספח הבינוי בצבע ירוק לא יותר שימוש לתנועת כלי רכב לפריקה לטעינה ולחניה.
- ח. לא תותר הקמת כל מתקנים, מבנים, מחסנים וכדו' חיצוניים למבני התעשייה והתעסוקה.
- ט. חזית מבני התעשייה המסומנת בנספח הבינוי בקו סגול היא חזית אטומה, ויחולו עליה ההוראות הבאות: לא יהיו בה פתחים, למעט פתחי כניסת אור. גודל הפתחים יהיה כמפורט להלן, רוחבם לא יעלה על 1.5 מטר וגובהם לא יעלה על 1.2 מ'. אחוז הזכוכית בחזית האטומה לא יעלה על 30%.
- י. אורך חזית רצופה, בחזית האטומה, לא יעלה על 20 מטר.
- יא. השטח לאורך הגבול שבין אזור התעשייה והתעסוקה לאזור המגורים הצבוע בנספח מס' 1 בצבע ירוק יהווה רצועת חיץ פתוחה בין

המגורים והתעשייה. כשטח זה בגבול מגרשים מס' 1,2,3,4,5,6,10,11 תוקם גדר אבן ו/או קיר תמך בגובה מינימלי של 3 מ' וגובה מכסימלי של 3.5 מ' ברצף אחד מעל פני מפלס הקרקע הנמוך ביותר.

קירות התמך והגדרות בחזית המזרחית יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במקרה של גדרות שקופים, מעל גדר האבן יהיו הגדרות מרשת מרותכת, מגולוונת צבועה (לא יותר השימוש בגדרות רשת). עיצוב המבנים והגדרות ישתלב במירקם התכנוני של אזור המגורים. בצמוד לגדר השקופה יישתלו שיחים מטפסים ועצים בגובה מינימלי של 1 מ'.

בין אזור התעשייה ואזור המגורים במקומות בהם הפרשי המפלס הם מעל 3.5 מ' תהיה טרסת חיץ במפלס בינים לשם ריכוך הפרשי הגבהים שבין שני האזורים וריכוך ומיסוך חלקי של חזית התעשייה הפונה לעבר המגורים. בטרסת הביניים יישתלו שיחים חסכניים במים ומעוטי תחזוקה ויינטעו עצים בוגרים ירוקי עד, ברושים או רחבי עלה עם השקייה בטפטוף. גודל מינימלי לעצים - 50% עצים בוגרים מועתקים מאדמה ו-50% עצים מחבית.

ביצוע האמור לעיל יהא תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא ויבוצע ע"י היזם ועל חשבונו בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר והאגף לאיכות הסביבה.

האחזקה תהיה ע"י ועל חשבון בעלי הזכויות במקרקעין בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר. יא. ברצועת החיץ לא תותר הקמת כל מתקנים מחסניים או שימוש כשטח שרות או כשטח חניה. כל הכניסות, הטעינה והפריקה לאזור התעסוקה יהיו מהחזית שאינה פונה למבני המגורים.

יב. על גגות מבני הייצור יתוכנן מעקה גג עד גובה של 2 מ' ו/או קירוי קל להסתרת הציוד המיכני ולהסדרת פתרונות אקוסטיים למניעת רעש, כחלק

אינטגרלי מתכנון הבנין, לא יותר שמוש במעקה הגג ובקירוי בחומרים הבאים: אסבסט, פח גלי ובד.

י.ג. לא תאושר הקמת מתקנים כלשהם מחוץ למעטפת המבנה, או בחצרות המבנים למעט תחנת טרנספורמציה ראה סעיף 13 ב' (4) לעיל. לא תותר העברת צנרת, תלית מזגנים או פתחי אוורור לפליטת אוויר או גזים, בקירות החיצוניים של המבנים.

י.ד. כל קווי התשתית והתיקשורת יהיו תת קרקעים.

16. חברת ניהול ואחזקה.

- א. בעלי הקרקע מחויבים להקים חברת ניהול ואחזקה אשר תעסוק בניהול ובאחזקה התקינים והשוטפים של כל שטחי התכנית באזורי התעשייה.
- הקמת חברת הניהול ואחזקה תהיה בכפוף לחוק חובת המכרזים התשנ"ב - 1992.
- ב. בעלי זכויות החכירה ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות שכירות במקרקעין אשר בשטח התכנית יהיו חייבים להתקשר עם חברת הניהול ואחזקה בקשר לקבלת שירותי הניהול והאחזקה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הינו המצאת הסכס חתום בין חברת הניהול ואחזקה לבין בעלי זכויות החכירה במקרקעין בקשר לאספקת שירותי הניהול ע"י חברת הניהול והאחזקה להנחת דעת היועץ המשפט לעירייה.
- ד. תנאי לאיכלוס המבנים הינו:
1. קבלת חו"ד מהמחלקה לאיכות הסביבה כאמור בסעיף 14 לעיל.
 2. קבלת אישור מחברת הניהול ואחזקה בכפוף להוראות התכנית.
- ה. חברת הניהול והאחזקה תפעל ותגבה תשלומים בקשר לשרות הניהול כמקובל בפרוייקטים בעלי שימוש מסוג זה.

ו. אחזקת המכנים ואחזקת הגינון בשטח אזור התעשייה וברצועת החיץ יהא באחריות חברת הניהול ואחזקה. חברת הניהול והאחזקה תעסוק באחזקה שוטפת של כל שטחי התכנית באזורי התעשייה לרבות בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה ושרותי שמירה.

ז. חברת הניהול ואחזקה של אזור התעשייה תהיה אחראית לטיפול בתלונות על מפגעים.

ח. חברת הניהול ואחזקה של אזור התעשייה תהא אחראית לתכנון וביצוע של שילוט הכוונה כללית למבני התעשייה והתעסוקה, בתאום עם אגף לשיפור פני העיר. ראה סעיפים 4.13 א. ו- 13 ב.7.ה. ט. ראה סעיפים 13.ב. { 7 ד, 8 ב }.

17. קו מיגבלת בניה

מציר כביש מס' 1: בשטח שבין ציד כביש מס' 1 ובין קו מיגבלת הבניה המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקו עבה ונקודה בטוש אדום לא תותר כל בניה למעט עבודות פיתוח ותשתית.

18. שטח עתיקות: א. השטח המסומן בתשריט בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות, על שטח זה חלות הוראות סעיף 13 ב' (8) לעיל. ב. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תאום עם רשות העתיקות.

19. חניה: א. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח. תקן החניה יהא 1 מקום חניה לכל 30 מ"ר. ב. החניה לבניני התעשייה והתעסוקה תהא בתחומי המגרשים.

P.

ג. יבוצעו מקומות חניה ציבורית לאורך כביש

מס' 160 והם ישמשו כחניה מזדמנת וישרתו את
אזור התעשייה. לא תותר הצמדת מקומות חניה
אלה והם לא יחשבו במנין מקומות החניה הדרוש
עפ"י התקן.

ד. בחניות פרטיות וצמודות תותר זכות מעבר
לשימוש הרבים לרבות מערכות תשתית עירוניות,
ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין
ע"י מגישי הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונם.

ה. הפתוח בשטחי החניה יבוצע בהתאם להוראות
הבאות:

1. לא יהיה רצף חניה העולה על 25 מטר.
2. בין החניות יהיו שטחי גינון ונטיעות
ברוחב מינמלי של 2.5 מטר.
3. עצים וגינון ישולבו בגבולות מיתחמי
החניות.
במצבים בהם לא ניתן לטעת עצים בהיקף
החניה יש לשלב עצים בתוך החניה במרחקים
שאינם עולים על 10 מטר בין עץ לעץ.
העצים שינטעו יהיו מסוגים מעמיקי שורש.
4. מגרשי החניה לאורך כביש מס' 1 ישולבו
בעצים ובגינון מתאים, לא יותר רצף של
יותר מ- 10 מקומות חניה ללא ערוגה לעצים
וכל 50 מ' הפסקה של מגרש החניה ע"י
רצועת גינון ונטיעות.
5. עצים המשולבים בתוך החניות יהיו בגובה
מינימלי של 2.00 מטר וקוטר "2.
6. תותקן מערכת השקיה שתופעל באמצעות
מחשב.

20. דרכים: תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט,

ובנספח מס' 1.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך
צבורית קיימת או מאושרת.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של
דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

- ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול וירוק ו/או אדום וירוק לסירוגין הם שטחים של דרך ו/או עיצוב נופי.
- ד. מיפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספח מס' 1. תותר סטייה ממפלסי הפיתוח, כאמור, בהתאם לדרישת מח' הדרכים ובכפוף לאמור בסעיף קטן (ה') להלן.
- ה. תנאי למתן היתר לסלילת הכבישים יהא הכנת תכנון מפורט של הכבישים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם

ואישורם במחלקת הדרכים ובמחלקה להסדרי תנועה שיתבסס על נספח מס' 1.

התכנון המפורט יכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

1. קביעת מפלסי פיתוח סופיים.
 2. חתכים לאורך וחתכים לרוחב הכביש.
 3. תכנון המיסעות והמדרכות בתחום הדרכים.
 4. קוי ראייה בצמתים ובעקומות.
 5. תכנון חניה מקבילה לאורך אבן השפה בצד הפנימי של הקשתות לצורך הבטחת שדה הראייה.
 6. הסדרי תנועה.
 7. פתרון ניקוז מי גשם בנקודות הנמוכות של הכבישים, כדי למנוע הצפת מגרשים סמוכים.
 8. תכנון נטיעות לאורך המדרכות כולל מערכת השקיה תת קרקעית המופעלת ע"י מחשב בהתאם למפורט להלן: נטיעות עצים יתוכננו בתוך המדרכות או בין החניות שלאורך הדרכים. המרחק בין העצים לא יעלה על 15 מטר בחניות, או 12 מטר במדרכות.
- הנטיעות יעשו בשני צידי הכביש, לפחות לאורך 66% מן הדרכים. העצים יהיו לפחות בקוטר 2" וגובה 2.5 מ' (חצי בוגרים), העצים יהיו מסוגים מעמיקי שורש למניעת פגיעה במדרכות או בתשתיות.

כמדרכות שרוחבן קטן מ- 3 מטר ימוקמו בשלב
עבודות התשתית צנורות "מגבילי שורשים"
מ- P.V.C או בטון בקוטר פנימי 70 מ"מ
ברצועה המיועדת לנטיעת העצים.

9. לאורך המדרכות בחציית הכבישים, בכניסות
למבני התעשייה ולשטח הפתוח הציבורי יישמר
מעבר נאות לעגלות למוגבלים ועגלות ילדים
באמצעות אבן שפה מונמכת ורמפות.
10. תכנון מערכת התאורה בהתאם להנחיות אגף
המאור בעיריית ירושלים.

21. בצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית
ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא
תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי
התכנית ועל חשבונם.

22. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין יתר ההוראות חלוקה חדשה
על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת
תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של
התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת
רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום
החלוקה לפי סעיף 125 ללא צורך בפניה נוספת
ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה
שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת
המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
בשטח התחום בתשריט בקו מקוטע שחור.

23. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה
בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

24. אנטנת
טלוויזיה ורדיו: א. בכל בנין או קבוצת בנינים תוקם אנטנה
מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה
נוספת כל שהיא.

ב. לא תותר הקמת אנטנת תיקשורת מכל סוג
שהוא ללא אישור המחלקה לאיכות הסביבה
בעירית ירושלים.

25. קולטי שמש

על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש
בתנאי שיוסותרו משלושה צדדים ע"י מסתור
שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה
ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבנין.
הדודים יוצבו כשהם שוכבים (מקביל למישור
הגג) או בעמידה מאחורי הקולט.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

26. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם

להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם
היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותה מקרקעין,
או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

27. תשתית:

בעלי זכויות החכירה במקרקעין יבצעו על חשבונם
בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו
נקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה,
ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות
הכרוכות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית)
המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס
העיר.

בעלי זכויות החכירה במקרקעין יעתיקו או יתקינו
עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם
למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עירית ירושלים.
כמו כן אחראי בעל זכויות החכירה במקרקעין לתקן על
חשבוננו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל
מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים,
קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים
באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת
דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין
כשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

28. חתימת מגיש התכנית:

מחוז ירושלים

הרשות לפיתוח ירושלים
קרית העיריה, ת.ד. 32226 ירושלים
טלפון: 02-250391

חתימת בעלי הקרקע:

התקן המיועד להקמת המבנה...
מנהל מקרקעי ישראל ואחריהם
בן יהודה 34, ירושלים
טלפון: 02-254121

19-05-1997

חתימת המתכננים:

רונאל אדריכלים
יד חרוצים 4, ירושלים 93420.
טלפון: 02-731862

מחוז ירושלים
מס' 2194
מס' 2294

תאריך: מרץ 1997.
8600 W

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 2194
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2194 ביום 22.9.97
סמנכ"ל תכנון
ע"ר הודיה