



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' 6394

שינוי מס' 98 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 98 / לתכנית מס' 2855

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 6394, שינוי מס' 98 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 98 / לתכנית מס' 2855 ושינוי מס' 98 / התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 14 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט), שני גליונות של תכנית בינוי בקני"מ 1:250, 1:500 (להלן נספח מס' 1 ונספח מס' 2) וגליון אחד של תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית: כ- 81.0 דונם.

4. שטח התכנית: ירושלים, המדרון המערבי של קמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם.
 גוש 30182 חלקי חלקות 10, 13.
 גוש 30337 חלקות 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 103, 112, 115.
 חלקי חלקות 7, 8, 20, 22, 23, 24, 25, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 84, 85, 104, 107, 108, 119.
 גוש 30339 חלקות 92, 100, 102.
 חלקי חלקות 1, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101.
 שטח בין קואורדינטות אורך 168500 ו- 168750 ובין קואורדינטות רוחב 130750 ו- 131500.
 הכל על פי השטח שבתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:
 1. מאזור מגורים 5 לשטח למבני ציבור מיוחדים למחקר ופיתוח טכנולוגי ותעשייה עתירת ידע.
 2. מאזור מגורים 5 לשטח פתוח צבורי.
 3. משטח פתוח צבורי לשטח למבני ציבור מיוחדים למחקר ופיתוח טכנולוגי ותעשייה עתירת ידע.
 4. משטח פתוח צבורי לדרך חדשה.
 5. משטח פתוח צבורי לשטח לדרך ו/או עיצוב נופי.

(ב) קביעת בינוי להקמת 4 בנינים במגרש חדש מס' 10 בני 6 - 7 קומות מעל 4 קומות חניה, לשם הקמת מרכז טכנולוגי עתיר מדע בזיקה לאוניברסיטה בהתאם לנספחי הבינוי.

- (ג) קביעת קווי בניין חדשים.
- (ד) קביעת שטחי בניה מירביים ל 127,712 מ"ר, מתוכם 63,474 מ"ר שטחי שירות ו- 64,238 מ"ר שטחים עיקריים.
- (ה) קביעת גובה מבנים ל- 7 קומות מעל 4 קומות חניה.
- (ו) קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.
- (ז) בטול קו מגבלת בניה לכביש מס' 4 אשר נקבע בתכנית 2855.

7. כפיפות לתכנית:
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית 2855, וכן ההוראות שבתכנית מס' 6394 זו.

8. הוראות התכנית:
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות ביותר אלא אם נאמר אחרת.

9. שטח למבני ציבור מיוחדים למחקר ופיתוח טכנולוגי ותעשייה עתירת ידע:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ובצבע חום ברצועות אלכסוניות הוא שטח למבני ציבור מיוחדים למחקר ופיתוח טכנולוגי ותעשייה עתירת ידע, להלן: המטעיים וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) השימושים
- השימושים המותרים בשטח זה יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לגבי אזור תעשייה ובכפוף למגבלות שיפורטו להלן:
 תותרנה תעשיות "חממה", תעשיות היי-טק מתחילות המבוססות על מחקר ופיתוח בסביבה אוניברסיטאית ומחייבות זיקה לאוניברסיטה וכן מכוני הוראה במקצועות הטכנולוגיה.
 - לא יותרו השימושים הבאים:
 תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות ולציפוי מתכות, בתי מטבחים ומשחטות, מפעלים לטיפול בפסולת מוצקה למעט מפעלי מחזור מסוימים, מפעלים לעיבוד אבן ולהכנת בטון, מפעלים להכנת אספלט וביטומן, מפעלים לייצור חומרי נפץ, טחנות קמח, דגנים ותבואות.
 לא יותרו תעשיות המחזיקות או משתמשות בחומרים כימיים קורוזיביים או בחומרים רעילים מסוכנים כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים תשנ"ג 1993.
 עבור כל פעילות חדשה בשטח יוכן סקר סיכונים מקדים לקביעת אפשרות קליטתה בשטח התכנית.
 - לא תותר תעשייה הפולטת מזהמים. לא יותרו מפעלים המזהמים מעבר לתקנים המקובלים. על המפעלים לעמוד בתקנות האמנה למפגעים (פליטת מזהמים לאויר 1996) או על פי כל דין תקף.

4. לא יותר מפעל שיגרום למפלסי רעש העולים על מפלס שיקבע על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בערייית ירושלים.

5. פסולת רעילה מכל סוג שהוא תרכוז באתר מוצל ומוגן בחצר.

פיתוח נופי

(ב)

פיתוח השטח יהיה על פי נספח מס' 3.
עקרונות הפיתוח הנופי והגינון הטיפול הנופי מתייחס במיוחד לשטח שבין כביש 4 לכבישים מס' 1 ו-2, טיפול נופי בין כבישי האוניברסיטה לכביש 1 ו-4, וטיפול בשטח שבין כביש 4 לבניין.

טיפול נופי בין כבישי המטע"מ מס' 1 ו-2 לכביש 4: עד לנק' 260 בכביש מס' 1 יש להמנע מיצירת קירות תמך לכביש העליון, לטפל בכביש במילויים ולמלא גם את השטח בין שפכי המילוי של כביש 4 לשפכי המילוי של כביש 1 החדש. נק" 280-400: קירות תמך ומסלעות לתמיכת כביש 1. כדי להימנע מקירות גבוהים – שימוש בקירות ובמסלעות גובה קירות מקסימום 7 מטר.

באזור הקריטי מבחינת הפרשי גובה בין הכבישים מנק' 400 בכביש 1 ונק' 220. ההפרש מגיע ל-14 מטר. המרחק בין הכבישים מצטמצם והולך ומגיע עד ל-12 מטר בלבד, ובין הכבישים מצוי מוביל ניקוז, המנקז את כל המים שואדי חובבי ציון ניקז לפני הקמת כביש 4, ועליו אין אפשרות להגביה את הקרקע מעבר למצב הקיים.

בחלק הזה הפתרון יהיה מערכת קירות תמך מדורגת וכפולה, עם בית שתילה גדול בין קירות התמך על מנת "לשבור" את הזית הקיר הגבוהה מאוד ולרכך בעזרת צמחיה. מנק' 220 ועד לנק' 500 בכביש מס' 2 מתחברים למסלעות קיימות שבוצעו במסגרת העבודות לכביש 4. הנטיעות בין כבישי המטע"מ לכביש 4 ישתלבו בנטיעות שיבוצעו לאורך כביש 4, נטיעת עצי חורש ארץ ישראלי. לאחר קליטת העצים והתבססותם לא יהיה צורך בתוספת השקיה.

טיפול נופי בין האוניברסיטה לכבישי המטע"מ: בשטח בין כביש המטע"מ לאוניברסיטה, טיפול במדרונות שיווצרו לאחר החפירה לכביש המטע"מ: בין נק' 200-60 בכביש 1 קיר ניקיון בגובה 1 מטר בצמוד למדרכה ומאחוריו בית שתילה. מעל בית השתילה – חיזוק המדרון בעזרת יריעות וזריעה בהתזה.

במדרון – חיזוק המדרון בעזרת יריעות וזריעה בנק' 400 בכביש 1 – התרחבות כביש מהמטע"מ לקראת הצומת ומערכת קירות תמך מדורגת לתפיסת המדרון. נק' 520-640 בכביש 1, טיפול בעזרת שיפוע קרקע. נטיעות בין הכבישים יהיו מעצי החורש הארץ ישראלי, ושיחים המאפיינים את החורש הארץ ישראלי. טיפול נופי בשטח שבין כביש 4 אוניברסיטה לבנין: לאחר חפירה ובנית בנין המטע"מ ייוצר פער בין כביש 4 של האוניברסיטה לבנין. בגלל קרבת הבנין לכביש מוצע פתרון מיוחד על ידי מערכת קירוי בין האוניברסיטה לבנין ונטיעה לאורך הבנין בשטח המקורה, לצד המדרכות. סלעים לא יציבים וערמות דרדרת יסולקו מהשטח בזמן ביצוע עבודות עפר. לא תושלך כל פסולת בניה או עודפי עפר או סלע למילוי שטחים בעלי חשיבות אקולוגית גם לא כמצבור זמני.

כל נקודות החפירה והמילוי תורטבנה או תכוסנה בחומר מייצב לרבות כל שבילי העפר לרכב מכני כבד בעת ביצוע העמסה.
 עודפי עפר יפוננו לאתר שיקבע על ידי האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
 דרכי הגישה למבנה בזמן ביצוע עבודות העפר תהיינה ככל האפשר בדרכים קיימות. לא תותר פריצת דרכים חדשות מחוץ לגבולות התכנית.

(ג) בינוי

1. הבינוי בשטח התכנית יהיו כמפורט בנספחים מס' 1, 2, ובהתאם לתכנית מס' 6394 ז.ו.
2. נספחי הבינוי הינם נספחים מנחים.
 לעת מתן היתר הבניה יהא רשאי מהנדס העיר לאשר שינויים בצורת הבינוי תוך שמירה על גובה בניינים, קווי בנין, חומרי בינוי וכן שמירת האופי המדורג והמפוצל של הבינוי. תשמר המתכונת המפורצת של החזית המערבית של הבנין על פי נספחי הבינוי.
 על מנת להבטיח את האופי המפורץ של הבניה בבניינים 2, 3 ו-4, תהיה תכנית הבינוי מעל מפלס 738.0 + בגודל של 83% מתכנית הבנין בפועל מתחת למפלס 738.0 + (שטח הבניה מתחת למפלס 738.0 + יחושב בכל היקפו ויכלול חצרות כלואות).
 גריעת השטח הלא בנוי תהיה על ידי יצירת חצרות הנסוגות מקו החזית המערבית ברוח נספח הבינוי.
3. ארובות הפליטה לא יחרגו באופן בולט מקו הרקיע של רכס גבעת רם ובכל מקרה לא יותר מ- 6 מ' מעל מפלס המעקה.
4. מערכת הניקוז לרבות בשלב עבודות הבינוי תוסדרנה כך ששפכים ופסולת אחרת לא יזהמו את הסביבה.
 ניקוז השטחים הבנויים יהיה למערכת הניקוז. ניקוז מערכת הביוב הפנימית יהיה למערכת הביוב העירונית.

(ד) קווי הבניין:

קווי הבניין המירביים במגרש חדש יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ולבניה תת קרקעית.

(ה) שטחי בניה מירביים:

שטחי הבניה המירביים הם 127,712 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

בניין 1	שטחים עיקריים מ"ר מוצע	שטחי שירות מ"ר מוצע	סה"כ מ"ר מוצע
במפלס מעל 0.00	11,610	2,205	13,815
מתחת למפלס 0.00	-	12,124	12,124
סה"כ	11,610	14,329	25,939

בניין 2	שטחים עיקריים מ"ר מוצע	שטחי שירות מ"ר מוצע	סה"כ מ"ר מוצע
במפלס מעל 0.00	17,331	3,825	21,156
מתחת למפלס 0.00	-	12,616	12,616
סה"כ	17,331	16,441	33,772

בניין 3	שטחים עיקריים מ"ר מוצע	שטחי שירות מ"ר מוצע	סה"כ מ"ר מוצע
במפלס מעל 0.00	17,238	3,814	21,052
מתחת למפלס 0.00	-	12,688	12,688
סה"כ	17,238	16,502	33,740

בניין 4	שטחים עיקריים מ"ר מוצע	שטחי שירות מ"ר מוצע	סה"כ מ"ר מוצע
במפלס מעל 0.00	18,059	3,562	21,621
מתחת למפלס 0.00	-	12,640	12,640
סה"כ	18,059	16,202	34,261

סה"כ כללי	64,238	63,474	127,712
-----------	--------	--------	---------

- השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- ניתן יהיה להעביר שטחים מבנין לבנין תוך שמירת המסגרת הכוללת של השטח.

(ו) מס' הקומות וגובה בניה מירבי:

מספר הקומות המירבי לכל בנין יהיה:
 בניין מס' 1 6 קומות מעל 4 קומות חניה.
 בניין מס' 2 6 קומות מעל 4 קומות חניה.
 בניין מס' 3 6 קומות מעל 4 קומות חניה.
 בניין מס' 4 7 קומות מעל 4 קומות חניה.

(ז) חומרי הגמר של קירות חיצוניים:

הקירות החיצוניים של כל הבניינים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 70% ממעטפת הבנין תצופה באבן (מלבד מפלס הכניסות).
 הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

(ח) מעקה גג:

על הגגות תותר בניה של מעקה גג להסתרת ציוד מיזוג אויר ומתקנים טכניים נוספים ע"פ המסומן בנספח מס' 1, כמו כן יותר קרוי קל של ציוד זה.

(ט) קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

(י) תחנת שנאים:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה (ראה לעניין סעיף 10 ג' להלן).

(יא) אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית וצלחת תקשורת אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה וצלחת תקשורת נוספת כל שהיא.

(יב) גגות:

הגגות יטופלו כחזית חמישית. פרטי הפתוח והבינוני של חזית זו יקבעו לעת מתן היתר הבניה ע"פ הנחיות שינתנו ע"י מהנדס העיר.

(יג) הוראות בינוי נוספות:

לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשנ"ב 1980.

(יד) מינהלת אתר

תוקם מינהלת אתר אשר תכיל יחידה לאיכות סביבה ובטיחות ותהיה אחראית לניהול ובקורות מפעלים, הקצאת מכסות פליטה למפעלים, הכנת סקרים אינטגרטיביים, הפעלת מערכות ניטור מרכזיות, דיווח לרשויות, קיום מערך בטיחות וכיבוי אש.

(טו) נוהלי חומ"ס

מינהלת האתר תכין נוהלי חירום לטיפול באירועי חומ"ס. הנוהל יגדיר סמכויות ויפרט פעולות לביצוע בעת אירוע חומ"ס. הנוהל יכלול הנחיות לשינוע ואחסון חומ"ס. הנוהל יקבע צוות חירום המורכב מאנשים מיומנים באתר וצוותות של שירותי הצלה.

(טז) שלביות ביצוע:

שלבי הביצוע יקבעו על ידי היזם וייבנו ברצף זה לצד זה.

(יז) איכות האויר
 תותקן מערכת לטיפול מוקדם לאויר הנכנס למבנים הראשיים.
 נקודת השאיבה תהיה מכיוון קמפוס גבעת רם.
 תוכן תשתית של מערכת מסננים במטרה לסנן את האויר טרם
 פליטתו לסביבה. על המסננים לסנן חלקיקים, טיפות וריחות
 וכל חומר רלוונטי אחר.
 מערכת המסננים תתוכנן ותופעל לאחר איכלוס המבנה וזיהוי
 המזהמים הפוטנציאליים.
 תבוצענה מדידות פליטה מארובות המבנה אחת לשנה ותוצאות
 המדידות תועברנה למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית
 ירושלים.

(יח) פסולת
 א. בזמן ההקמה יסולקו עודפי עפר ופסולת בנין לאתרים
 מורשים, לפי הנחיות עיריית ירושלים.
 ב. הפסולת תופרד לפסולת ביתית, תעשייתית ורעילה
 באחריות מינהלת האתר. יוקצו שטחים ומיכלים מתאימים
 לאיסוף כל סוגי הפסולת. פסולת רעילה תרוכז, על פי
 הוראת כל דין, ותפונה לאתר ברמת חובב.

(יט) שפכים סניטריים
 שפכים סניטריים יפרדו משטחים תעשייתיים, כל סוג יטופל
 בנפרד ויפונה למאסף העירוני אחר הטיפול.
 בכל מבן יותקן מתקן לטיפול מקדים בשפכים סניטריים
 שיכלול הפרדת שומנים, שיפוע חול וניטור חומצות.
 יותקנו שני מיכלי אגירה לשפכים תעשייתיים כאשר גודל כל
 מיכל יספיק ל- 24 שעות תפעול. שפכים ישוחררו רק לאחר
 ניטור לצורך אימות התאמה לתקנים.
 הטיפול בשפכים, במידה וידרש, יבוצע בתוך מיכלי האגירה או
 במתקן נפרד לפני מיכלי האגירה.
 כל מפעל יבצע ניטור שפכים אחת לשלושה חודשים שיכלול
 בדיקת PH, חלקיקים וזיהומים אחרים.

(כ) שימוש בדלק
 לא יבוצע כל שימוש בסולר כמקור אנרגיה בשטח המבנה.
 כמקור אנרגיה לחימום ישמשו גפ"מ או חשמל.

(כא) ניקוז:
 מערכת הניקוז לרבות בשלב עבודות הבינוי תוסדרנה כך
 ששפכים ופסולת אחרת לא יזהמו את הסביבה.
 ניקוז השטחים הבנויים יהיה למערכת הניקוז. ניקוז מערכת
 הביוב הפנימית יהיה למערכת הביוב העירונית.

(כב) רעש:
 יותר למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לבצע מדידות
 רעש תקופתיות בהתאם לצורך.

10. תנאים למתן היתר בניה:

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא הגשת תכנון מפורט של דרך ציבורית
 המוגדרת בתכנית כמגרשים מס' 24-25 לאישור מחלקת הדרכים.
 תנאי ושלבי ביצוע הדרך לרבות הטיפול הנופי בשוליה יקבעו ע"י מחלקת
 הדרכים לעת מתן היתר בניה.
 מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אחרת לבניין אלא
 לאחר השלמת דרך הגישה אליו בשלמותה על חשבון מגיש הבקשה להיתר
 להנחת דעת מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה.

ב. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר :

הסדרת מקומות חניה כנדרש בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.

ג. תאום עם חברת החשמל בדבר :

1. תכנון וביצוע פרוזדור עבור כבל מתח גבוה.
2. מתח חשמל נדרש.
3. תכנון וביצוע חדר שנאים.
4. תכנון וביצוע חדר פילרים (סמוך ככל האפשר לחדרי ריכוז מונים קומתי).
5. שטח לגנרטור חרום קומתי.
6. יתכנו דרישות נוספות בכפוף לדרישות התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

כל האמור לעיל יהא ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

ד. תאום עם חברת "בזק" בדבר :

1. חבור המבנים המוצעים לרשת הטלפונים.
2. תכנון וביצוע חדר ריכוז לבזק בכל אחד מהבניינים המוצעים.
3. תכנון וביצוע ארונות תקשורת קומתיים.

כל האמור לעיל יהא ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

ה. תאום עם מחלקת "הגיחון" בדבר :

1. תכנון וביצוע רשת המים לפרוייקט המוצע.
2. במידה וידרשו שינויים ברשת המים העירונית הקיימת כתוצאה מסלילת הכבישים, תתוכנן ותבוצע העבודה ע"י הגיחון ועל חשבון בעלי הזכויות במקרקעין.

ו. תאום עם מחלקת הביוב בדבר :

1. הקמת מתקני טיפול בשפכים בהתאם לסעיף 9 ("ט-2) לעיל.
 2. סוג צנרת פנימית עד החיבור לתא הביקורת הראשון יבוצע ב - GEBERIT או שווה ערך העובד בחומצות / בסיסים וטמפי גבוהות.
- כל האמור לעיל יהא ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם להנחת דעת מחלקת הביוב.

ז. תאום עם מחלקת הגננות בדבר :

1. הגשת תכנית פיתוח לכל השטח התחום בקו הכחול לאישור מחלקת הגננות.
2. במידה והעבודות בשטח המטע"מ יפגעו בפיתוח הנופי של כביש מס' 4 יחוייב היזם בשיקום השטח בהתאם לדרישות מחלקת הגננות ברוח הזמן שבו יבוצע הפרוייקט.

3. תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע כל עבודות הפיתוח בהתאם לתכנית המאושרת ע"י ועל חשבון בעלי הזכויות במקרקעין.

כמו כן יחויבו בעלי הזכויות במקרקעין בתחזוקת השטח לתמיד.

ח. תאום בנושאי איכות הסביבה כלהלן :

1. הגשת תכנית האיוורור של החניונים הסגורים, כולל נקודות הפליטה ומיקום מערכת גלאי CO, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

2. הגשת תכניות הקשורות למערכת הגז (כולל צנרת וארובות) לאישור מעבדה לבדיקות גז (על המעבדה להיות מאושרת ע"י אגף התקינה במשרד התעשייה והמסחר).

3. הגשת חוות דעת אקוסטית למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. חוות הדעת תכלול:

- הערכה לגבי מפלסי הרעש הצפויים להיגרם לסביבה עקב הפעילות המתוכננת (כולל המערכות המכניות, מערכת האנרגיה וכו').
- התייחסות לחריגות רעש הצפויות בתוך שטח הפרויקט.
- התייחסות לכל מקורות הרעש המוגדרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, כמקור יחיד.
- הצעה לפתרונות הנדרשים לעמידה בתקנות הנ"ל.
- פירוט האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש בתהליך הקמת הפרויקט.

4. הגשת מפרט למניעת מפגעים סביבתיים מאתר הבניה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, עפ"י ה"מפרט למניעת מפגעים סביבתיים מאתרי בניה" שהוצא ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ט. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בנושאים הבאים :

1. יש לדאוג לאיזוני קרקע. עודפי החפירה לאחר איזוני הקרקע יפנו לאתר המאושר ע"י העיריה.
2. יש להתקין מסעד יד בכל גרם מדרגות (החל מ- 3 מדרגות ואילך).
3. יש להקים מעקה בטיחות בכל מקום בו יש הפרשי גובה מ- 90 ס"מ ואילך (גובה המעקה לא יקטן מ- 110 ס"מ).
4. יש לבצע אבן שפה מונמכת בעליה למדרכות. גובה המדרגה - 2 ס"מ.
5. כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות (בזק, חשמל, טל"כ וכיו"ב).
6. רצוי לתאם ולהכין תשתיות דרושות לתיבות דואר, טלפונים ציבוריים וכיו"ב, בכדי למנוע חפירות מיותרות בעתיד.
7. יש לסלול את הכביש על 3 שכבותיו, כאשר העליונה בזלתית, או עפ"י המפרט הטכני לסלילת כבישים שיידרש ע"י עיריית ירושלים.
8. חיפוי המדרכות/המעברים ואיי התנועה ייעשה בחומרים שיאושרו מראש ע"י מחלקת האחזקה.

10. יש לשקם מדרכות, כבישים, מעברים, מעברים ציבוריים, גינון וכיו"ב, אשר יפגעו כתוצאה מהעבודה – יש לסלול/לרצף מחדש הקטעים הנ"ל, לפי החלטת מח' האחזקה.
11. יש להשלים סלילת כבישים/מדרכות הסמוכים לפרויקט.
12. שטח ההתארגנות יהיה בתוך תחום הפרויקט. אין להשאיר פסולת בניה/עודפי עפר/ חומרי בניה וכיו"ב מחוץ לתחום הפרויקט. אין להפריע לתנועה סדירה של כלי רכב והולכי רגל.
13. על היזם לבצע, על חשבוננו, קירות תומכים/קירות ניקיון/גדרות/קירות ניקיון בשטחים שיבנו בעתיד (למניעת סחף על המדרכות) וכיו"ב, בתיאום ובאישור מחלקת האחזקה.
14. מתקני הגז (צוברים) יותקנו אך ורק בשטחים הפרטיים ובשום אופן לא בשטחי ציבור למיניהם.
15. על היזם לנטוע עצים בוגרים/חצי בוגרים במדרכות, כולל מערכת השקיה מבוקרת. כמו כן, על היזם להציב צמד ספסלים במדרכות, כל 150 מ' וזאת בתיאום ובאישור מחלקת הגננות.

תאום עם שרותי כבאות והצלה בדבך:

1. להלן הדרישות הנוגעות לחניון:
- יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל מקומות החניה.
 - כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 - הפעלת החניונים תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם.
 - בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאת חירום, המרחק יהיה על פי דרישות החוק.
 - תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור שרותי הכבאות כחלק מבקשה להיתר בניה.
 - בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, ייבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.
2. לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 לפי הפירוט: בארבע נקודות בחצרות המבנה ובצידו הצפוני וכמסומן בתכנית.
3. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
4. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט יהיה על פי דרישות החוק.
5. מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקלות ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.
6. מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות והמשרדים וכו', יקבעו עם הגשת התכנית להיתר בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבנייה.
7. רוחבם של מהלכי המדרגות בחדרי המדרגות מוגני אש ודלתות אש יעמדו בדרישות מכבי אש ודרישות החוק בעת מתן היתר הבניה.
8. האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעותיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.

9. אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.50 מ'.
10. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
11. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים), ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
12. לבנין יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה עפ"י התקנות הרלוונטיות.
13. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
14. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/ גז וכו"ב.
15. תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש וכו'.
16. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בנייה.

- יא. תנאי לקבלת טופס 4 יהיו:
- א. אישור של מהנדס אוורור לגבי התקנה והפעלה תקינה של מערכות גלאי CO בחניונים הסגורים.
- ב. קבלת אישור של מעבדה לבדיקות גז לגבי תקינות מערכות הגז וביצוע כל הנדרש בסעיפים הרלוונטיים בתכניות שהוגשו בשלב היתר הבניה.
- ג. קבלת אישור על התקנת מערכת המסננים, כולל אישור על הפעלה תקינה, יעילה, הסינון ונוהלי תחזוקה.
- יב. 1. הוצאת היתרי הבניה תותנה באישור תכניות מפורטות של הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור כולל צומת בזק ודרך 24.
2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע צומת רחוב בזק עם דרך 24 בהתאם לניתוח התחבורתי.
3. לא יינתן היתר בניה מעבר ל- 50% מהשטח העיקרי המתוכנן (30,000 מ"ר) לפני הסטת כביש בזק במידה שהכניסה הצפונית לגבעת רם תיסגר.

11. דרכים:

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין וצבע תול וירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או לעיצוב נופי, וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:
1. בתחום השטח לדרך ו/או לעיצוב נופי המסומן בתשריט במגרש חדש מס' 17 תותר הקמת קירות תמך וטיפול נופי, מערכות ניקוז ומערכות תשתית תת-קרקעיות אחרות. ביצוע הפיתוח במגרש חדש מס' 17 יהיה ע"ח מגיש הבקשה להיתר לדרך במגרש חדש מס' 24.
2. גבהים סופיים של הכבישים, יקבעו בכפוף לאמור בסעיף 10 אי לעיל.

3. תנאי למתן היתר לביצוע הדרכים יהא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטחם לאישור המחלקה לשיפור פני העיר. ביצוע הדרכים יהא ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.
4. תנאי למתן היתר לביצוע הדרכים יהא תיאום עם מח' המים ועם מח' הביוב/הניקוז בדבר מערכות המים והביוב שיוקמו בשטחים אלה, במידת הצורך.
5. התכנית מבטלת את קו מגבלת הבניה מכביש מס' 4 כפי שנקבע בתכנית מס' 2855.

12. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראה הבאה: תכנון וביצוע הפיתוח בשטח מגרש חדש מס' 12 יהיה באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

אחזקת שטח זה תהא באחריות בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

13. שטחים בתוך מבנים עם זיקת מעבר לציבור: השטחים המסומנים בקווקו שחור והנמצאים בתוך מבנים תשמר זיקת מעבר לציבור במפלסים המיועדים לכך על פי נספחים 1 ו- 2 ובשעות הפעילות הסדירות של המבנים.

14. עתיקות:

- א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - גבעת רם.
- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
- ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן חפירת היסודות.

15. חניה:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרשים וע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

16. הפקעה: החזקה והשימוש בשטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ושהינם מקרקעי ישראל (בניהול מנהל מקרקעי ישראל) יופקעו בהתאם לחוק.

17. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

18. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.
- ד. תותר הכנת ואישור תצ"ר לכל מגרש חדש בנפרד.

19. היטל השבחה: א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתיות: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

עם זאת ביצוע עבודות קווי המים, הביוב, החשמל והתקשורת אפשר שייעשו על ידי הרשויות הרלבנטיות (הגיחון, חברת חשמל, בזק) בהתאם להסדרים שיהיו בין בעלי הזכויות במקרקעין והרשויות האמורות. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. לצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

הודעה ביום חשבון האגרה (NVA) ויחידה על זכויותי לטובת גביית בגיל
 הפרדת ש"מ של שירותי המבחן על פי זכויותי לטובת גביית בגיל
 על כל זכות אחרת העומדת לטובת חשבון המבחן בשטח, נ/ק
 סכום החשבונות ניהול או רישום המבחן על חשבון המבחן על ידי
 (מחלקת הרישום) או על ידי המחלקה לניהול המבחן

27-11-2000

מדינת ישראל ואחרים

חתימת בעלי הקרקע:

מטע"מ - מרכז טכנולוגיה עתיר מדע
 בנין פפיק - גבעת רם

מרכז טכנולוגיה עתיר מדע

יורן רשמי

חתימת מגישי התכנית:

נ.מלצר ג.איגרא - אדריכלים בע"מ
 רח' לוי ג'ורג' 4, ירושלים 93110

חתימת המתכנן:

נ.מלצר ג.איגרא - אדריכלים בע"מ
 רח' לוי ג'ורג' 4, ירושלים 93110
 טל' 02-5610463, 02-5631221
 פקס. 02-5630820

ספטמבר 2000

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6394
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 30/00 תאריך 4.9.00
 סמנכ"ל תכנון