



חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3419 ג

גן טכנולוגי מנחת

שנוי מס' 1/90 לתכנית מס' 3419

שנוי מס' 1/90 לתכנית מס' א3419

שנוי מס' 1/90 לתכנית מס' ב3419

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990
 מרחב תכנון מקומי לרושלים
 תכנית מספר 3419 ג

שינוי מס' 1/90	לתכנית מס' 3419
שינוי מס' 1/90	לתכנית מס' 3419 א
שינוי מס' 1/90	לתכנית מס' 3419 ב

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 3419 ג, שינוי מס' 1/90 לתכניות מס' 3419 א, 3419 ב, 3419 ג (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 14 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), ו-5 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח ומסמכים נלווים, כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1);

(ב) גליון אחד של חתכים הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2);

(ג) גליון אחד של תכנית להסדרי מערך דרכים, חניה, פריקה וטעינה, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3);

(ד) גליון אחד של תכנית לפיתוח שטח וטיפול נופי הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 4);

(ה) גליון אחד של תכנית מנחה לקוי מים ביוב ותיעול (להלן: נספח מס' 5);

(ו) "דו"ח איפיון מפעל" לאיכות הסביבה (להלן: נספח מס' 7 והנלוים אליו לא', לב', לג').

(ז) "הנחיות לאיכסון בטיחותי" (להלן: נספח מס' 8).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 60 דונם.

5. מקום התכנית: דרום מערב ירושלים, ליד תחנת המיתוג, דרומית לקניון ולמגרש הכדורגל העירוני, ומדרום מזרח לשלוחת מנחת;

גוש 30457 חלקי חלקות מס' 2, 4.
גוש 30459 חלקי חלקות מס' 1, 2, 3, 11, 12
גוש 30460 חלקי חלקות מס' 1, 2, 3.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) אחוד השטח למגרש בניה אחד וקביעת בינוי והוראות בניה להקמת גן טכנולוגי לתעשייה עתירת ידע.

(ב) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד בו מותרת תעשייה עתירת ידע לשטח לתעשייה עתירת ידע.

(ג) קביעת הוראות לפתוח השטח, טיפול נופי וגינון.

(ד) קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה בהתאם למסקנות תסקיר השפעה על הסביבה.

(ה) קביעת הוראות לאכלוס, תפעול ואחזקה בשטח.

(ו) שינוי ההוראות בתכניות מס' 3419 א' בדבר גובה בניה מירבי של 15 מ' וקביעת גובה מירבי של 18 מ' למבני התעשייה ו- 27 מ' למבנה מנהלה שרותים וחניה ובו מגדל טכני בגובה 30 מ' מעל גובה הבנין.

(ז) שינוי הוראה בתכניות 3419 ו- 3419 א' בדבר בניה באבן והתרת שימוש חלקי בחזית הפנימית של הבנינים בזכוכית.

(ח) התווית דרך פנימית, חניות וחניונים מבוזרים על קרקעים ותת קרקעים.

(ט) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3419, 3419 א', 3419 ב' וההוראות שבתכנית מס' 3419 ג' זו.

12.90

ת.ק.ס 3419 ג

- 3 -

8. הקלה: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתכנית זו, למעט שינוי בגובה בניה שאינו עולה על 1.5 מטר מהקבוע בתכנית תיראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לחקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. שטח פתוח ציבורי: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

(ב) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר גידור שטח זה כחלק מהגן הטכנולוגי, ובלבד שהפיתוח והאחזקה של שטח זה יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, ובהתאם להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.



11. שטח לתעשייה עתירת ידע לפיתוח וגינור: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח לתעשייה עתירת ידע לפיתוח וגינור, וחלות עליו ההוראות הבאות:

(א) בשטח זה יותרו גינור, יעור, שבילי הליכה מקורים, ריהוט גנני, פיסול סביבתי, וכן בניתם של חניונים תת-קרקעיים ומעברי מערכות אלקטרומכניות תת-קרקעיות.

(ב) בעלי זכות השימוש במקרקעין ישאו בחובת התכנון, הפיתוח והאחזקה של שטח זה, כמפורט בסעיף 28 להלן.

(ג) פיתוח השטח יעשה במקביל לבינוי באתר, עפ"י הוראות סעיף 16 להלן.

12. מרכז מינהלה
ושירותים:

בשטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם קוים אופקיים ברקע יוקם מרכז המנהלה והשרותים של הגן וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) יותר להקים בו, בנוסף לתעשיה עתירת ידע, גם משרדים, מרכז מבקרים וכנסים, אולמות תצוגה, אולמות רב-תכליתיים, סדנאות יצירה, פעוטון, מרפאה, בנק, דאר, מסחר טכני, בתי אוכל, וחניון.

(ב) הבניה לא תחרוג מהשטח התחום בקו הבנין המצויין בתשריט בקו ונקודה בטוש אדום, ותהיה בהתאם להנחיות נספחים מס 1 ו-2.

(ג) עיצובו הארכיטקטוני של הבנין ופרטי הבניה יהיו נשוא דיון בועדה המחוזית לעת התרת הבניה.

(ד) גובהו המירבי של הבנין לא יעלה על 27 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי הסמוך. תותר הגבהת חזיתות הבנין מעבר לגובה הנ"ל להסתרת מתקנים על הגג וכיסויו כאמור בסעיף (ו) להלן.

בין בנינים 2 ו-3 תותר הקמת מגדל טכני עבור מתקני מים, מתקני ניסור סביבתי, ציוד תקשורת, שילוט ומסעדה מסתובבת. גובה המגדל לא יעלה על 30 מ' מעל קצהו העליון של בנין 2.

(ה) שטח הבניה המירבי של הבנין לא יעלה על 8,000 מ"ר למעט שטח חצר מקורה פנימית (אטריום), מבנה חניה תת קרקעית לרכב פרטי, חניה תקנית לרכב תפעולי ומקלט תקני.

(ו) תותר התקנת מתקני שרות, מכונות ואנטנות על הגג, ובלבד שיטופל כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף, ומפגעי רעש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. תותר, לענין זה, הקמת כיסוי גג קל לצורך הסתרה. שטח גג מכוסה כאמור לא יכלל במנין שטחי הבניה המירביים ויותר מעל גובה הבניה המירבי הצבוע לעיל.

* (ז) תנאי למתן היתר בניה בשלב ראשון (כאמור בסעיף 13 (ה) להלן) הוא מילוי ההוראות בדבר פיתוח שטח סביבו כמצויין בסעיף 16 להלן.

(ח) יובטח בבנין מקום לתחנת הניסור המטאורולוגית של הגן הטכנולוגי. לצורך זאת, יעמידו בעלי הזכויות המקרקעין לרשות העיריה, ללא תמורה, חדר בגודל 15 מ"ר, נגיש לחדר המדרגות, למעלית

ולגג המבנה. בחדר תובטח תשתית מים, ביוב, חשמל ומזוג אוויר ותקשורת לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה. כמו כן תתחייב הנהלת הגן הטכנולוגי להציב ולהפעיל מכשירי ניטור על פי הנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(ט) חומר הבניה העיקרי של מעטפת הבנין יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. ניתן יהיה לשלב זכוכית, קרמיקה, בטון או מתכת כאלמנטים ארכיטקטוניים נבחרים, הכל בכפוף לסעיף (ג) לעיל.

(י) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים של הבנין, אלא בכפוף להוראות סעיף 23 להלן.

(יא) יותרו שינויים ארכיטקטוניים על פי סעיף 15 להלן.

13. שטח לתעשייה
עתירת ידע:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם קווים אלכסוניים בטוש שחור ברקע הוא שטח להקמת מבנים לתעשייה עתירת ידע בלתי מזיקה, על פי ההוראות כדלקמן:

(א) הבניה לא תחרוג מהשטח התחום בקו הבנין המצויין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) הגובה המירבי של כל בנין לא יעלה על 18 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי הסמוך. תותר הגבהת חזיתות הבנין מעבר לגובה הנ"ל להסתרת מתקנים על הגג וכיסויו כאמור בסעיף (ו) להלן.

(ג) שטח הבניה המירבי של בניני התעשייה לא יעלה על 60,000 מ"ר למעט מקלטים, חניה מבונה, שטחי פריקה וטעינה, מקומות לטיפול קדם בשפכי תעשייה, ומעברים למערכות אלקטרומכניות על-קרקעיים מקורים או מבונים.

(ד) בשום מקרה לא תחרוג תכסית הבניה מעל 32% משטח מגרש חדש מס' 1 במנין זה נכללים גם מבני החניה העיליים.

(ה) היתר הבניה ינתן בשני שלבים: השלב הראשון: ינתן היתר בניה למעטפת הבנין בלבד. בשלב השני:

ינתן היתר בניה עבור כל יתר העבודות קוי תשתית, בנית מתקני יצור וכדומה הכרוכות בהקמת המפעל והשימוש בו. בשלב זה ידרש מבקש ההיתר להמציא את כל האישורים והמסמכים הנדרשים על ידי האגף לאיכות הסביבה.

1. "דו"ח איפיון מפעל" - נספח מס' 7 ובמידת הצורך גם את המסמכים הבאים:
2. "שאלון להערכת סיכונים" - נספח מס' 7א'
3. "דו"ח ניהול משאבי אויר בגן הטכנולוגי" - נספח מס' 7ב'
4. "דו"ח הערכת רעש לסביבה" - נספח מס' 7ג'.

לא ינתנו תעודת גמר וטופס 4 אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות, התנאים וההשלמות של האגף לאיכות הסביבה הנדרשים בשלב השני להיתר האמור.

(ו) תנאי למתן היתר בניה בשלב הראשון יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס העיר.

יותר לענין זה כיסוי גג קל למסתור. שטח גג מכוסה כאמור לא יכלל במנין שטח הבניה המירבי ויותר מעל גובה הבניה המירבי הקבוע לעיל.

חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט, פח גלי או בד.

חזיתות הפונות אל הגן יהיו בעיקרן מזכוכית רפלקטיווית.

חזיתות הפונות לדרכים תבננה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.

עצוב חזיתות הבנינים יקבע סופית לעת התרת הבניה באשור מהנדס העיר.

(ז) תנאי למתן היתר בניה בשלב ראשון יהיה הצגת פתרון לטיפול אקוסטי במתקנים שעל הגג ומניעת מפגעי רעש.

(ח) בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס העיר.

(ט) יותר שילוב הצנרת האלקטרומכנית בחזיתות החיצוניות של הבנין, בתנאי שלא תהא כל חריגה מתעלות ו/או פירים שיועדו לכך.

(י) תנאים סביבתיים

1 חל איסור על פליטת חומר חלקיקי לאויר בריכוז העולה על 150 מ"ג/מק"ת.

2 הפסולת תאסף ותמוין במסגרת הגן הטכנולוגי ל:

פסולת ביתית אורגנית
פסולת ניר ואריזות
פסולת עץ
זכוכית
מתכות ברזליות
מתכות לא ברזליות

3 הכמות הכוללת של השפכים שיעברו מהגן הטכנולוגי אל רשת הביוב העירונית לא תעלה על קיבולת המערכת כיום. הוספת כמויות שפכים למערכת תותר רק לאהר הגדלת המערכת באמצעות הנחת צינור נוסף.

יש לקבוע שוחות דגימה במוצא הביוב של כל מפעל.

מתקן טיפול יידרש רק ממפעלים המיצרים שפכים רטובים. המפעל ימוקם בגן במקום בו קיים שטח מספיק להקמת מתקן טיפול.

אסורה כניסת מפעלים המיצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים, שאין לגביהם טכנולוגית נטרול מוכחת, מוכרת וזמינה, תותר כניסתם במידה ושפכים אלה מפונים לאתר מאושר דוגמת רמת חובב.

4 פליטות לאוויר, פליטות לשפכים ופסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים. כדי להבטיח זאת יועבר דו"ח איפיון מפעל ודו"ח הערכת סיכונים אל האגף לחמרים מסוכנים שבמשרד לאיכות הסביבה (בנוסף לאגף לאיכות הסביבה שבעירית ירושלים) ולא יינתן היתר בשלב השני ללא אישור האגף.

5 אין להכניס גזים וחומרים מסוכנים מתחת למעבר בין מבנה המנהלה והשרותים (בנין מס' 3) לבין הקניון.

6 לא יותר שימוש במזוט או בעץ כחומר גלם להסקה וליצירת אנרגיה.

(יא) תנאי למתן היתר בניה בשלב ראשון יהיה מילוי ההוראות בדבר פיתוח שטחים נלווים, כמצויין בסעיף 16 להלן.

(יב) השילוט בקירות החיצוניים יהיה על פי הוראות סעיף 23 להלן.

(יג) יותרו שינויים ארכיטקטוניים לפי הוראות סעיף 15 להלן.

14. שטח למבני עזר

ומתקנים
אלקטרומכניים

השטח המסומן בתשריט בצבע סגול עם רשת משבצות ברקע הוא שטח למבני עזר ומתקנים אלקטרומכניים. תותר בהם הצבת מיכלי גז, כימיקלים, מתקני מיזוג אויר וחשמל, חומרי גלם, אריזות ריקות וכדומה, בכפוף לתנאים הבאים:

(א) תנאי לשימוש במבנים אלה יהיה מילוי הוראות האגף לאיכות הסביבה ואגף חמרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן איחסונם במבנים אלה, בהתאם להנחיות המפורטות בנספח 8: "הנחיות לאיחסון בטיחותי".

(ב) כמוכן מבנה או מתקן שרות לא יחרוג מקו הבניין המצויין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) חבור מתקנים אל בניני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרוולים תת קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני העזר לבין בניני התעשייה.

(ד) המבנים יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת מסותתת לא נסורה, וימוגנו בכפוף להוראות שרותי הכבאות בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.

(ה) גג המבנים יטופל כ"חזית חמישית" למניעת מפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס העיר.

15. שינויים:

הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלות הגובה הסופי, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין.

16. פיתוח:

(א) היקף הפיתוח והגיגון של כל בנין יבוצע בהתאם לנספח מס' 4 ויוגדר ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה בשלב הראשון.

(ב) תותר בניה תת קרקעית לחניה, מקלטים ומעברים למערכות אלקטרומכניות מתחת לשטח זה בכל תחום מגרש מס' 1 כנאמר בסעיף 11.

(ג) תנאי למתן היתר בניה בשלב הראשון יהיה מתן התחייבות להשלמת כל הפיתוח, כולל הכשרת חניית הקבע כאמור בסעיף 17(ד), וסלילת כביש גישה כאמור בסעיף 18(ב) להלן, עד לאיכלוס הבנין, להנחת דעת היועץ המשפטי של העירייה.

(ד) לא תותר בנית קירות תומכים בגובה העולה על 5.0 מ' מעל פני הקרקע הסופית. במקרה בו הפרש גובה הקרקע הסופית בין הכביש למגרש עולה על 5.0 מ' יבנו קירות תומכים בדירוג ובתנאי שהמרחק בין שני הקירות לא יקטן מ- 1.50 מ' נטו.

(א) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב בטוש שחור הנו שטח של חניה פרטית פתוחה ומשטחי פריקה, כמפורט בנספח מס' 3.

17. חניה פרטית:

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנינים שיוקמו בשטח.

(ג) החניה התת-קרקעית תהיה כמסומן בנספח מס' 3 עם אפשרות לתוספת חניה תת קרקעית כמצויין בסעיף 16 לעיל.

(ד) לכל בנין תובטח חניה במקום הקבוע בנספח 3 על-קרקעית או תת-קרקעית, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(א) תורי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בנספח מס' 3. הדרכים ייסללו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

18. דרכים:

(ב) תובטח סלילת כביש גישה לכל מבנה, כנאמר בסעיף 16(ג) לעיל.

~~(ג) מסילת הברזל שבתחום התכנית תועתק בהתאם להוראות תכנית 3419 א'~~

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

19. הפקעה:

עם אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם תכנית חלוקה רשום והיא תועבר לביצוע בספרי

20. בצוע התכנית: מזד רח' 22, 107 אגף עסצרכ המזלמה ל**התכנון העיר**

לשם הבטחה

האחווה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

21. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בכל בית או בשטח למבני עזר כמצויין בסעיף 14 לעיל. להקצאה זו יידרש אישור חברת החשמל ורשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

22. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

(א) בכל בנין יבוצע תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד.

(ב) תותר התקנה של אנטנות נוספות לצרכי מחקר ופיתוח בלבד, ולאחר אישור מחלקת מהנדס העיר.

23. שילוט:

(א) כל שילוט בגן יבוצע במתכונת אחידה, על פי תכנית שילוט כוללת שתוגש ע"י בעלי הזכויות במקרקעין כתכנית מנחה למשתמשי הגן, בכפיפות להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

(ב) תנאי למתן היתר הבניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלה, הן לשילוט מקומי למפעל בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי בגן.

24. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

25. שימוש נכים:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישה של נכים אל כל מבנה בשטח התכנית.

26. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

27. תפעול:

(א) הגן הטכנולוגי יתופעל בניהול מרכזי אחד של בעלי הזכויות במקרקעין. לא יותר למכור שטחים או להשכירם בשכירות שחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב חל עליהם, או בדמי מפתח או בשכירות אחרת הטעונה רישום בלשכת רשם המקרקעין

(ב) ניהול החניה, ובכלל זה הקצאות שטחי חניה לפריקה וטעינה וחניה מינהלית, וגביית כספים בגין חניה, יהיו בלעדיים למינהלת הגן, כפוף לאישור מהנדס העיר.

(ג) תנאי לאיכלוס המבנים יהיה קבלת אושור האגף לאיכות הסביבה, והאגף לחמרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה כנאמר בסעיף 13(ה) לעיל.

(ד) אחזקת המבנים והשטחים הפתוחים הינה חלק בלתי-נפרד מתפעול המקום, כמפורט בסעיף 28 להלן.

28. חברת אחזקה:

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטח התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, או עם כל גוף משפטי העוסק בנושאי אחזקה, אשר יקבלו על עצמם לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית. חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי המבנים במיתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה; לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

29. תשתית:

(א) 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

(ב) בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקימו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים,

אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים,
ובכלל זה העתקת קו הביוב/ניקוז
העירוני המרכזי העובר בתחום התכנית.

(ג) כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין
לתקן על חשבוננו 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 בשטח הנ"ל. לצורך זה
יזנתן כתב התחייבות להנחת דעתו של
היועץ המשפטי לעיריה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר
להקמת בניין בשטח המקרקעין עד לאחר
שבוצע כל האמור בסעיף זה.

30 מערכת ניקוז

(א) יובטח מקום לתחנת ניקוז המטאורולוגית
של הגן הטכנולוגי. לצורך זאת, יעמידו
בעלי זכויות המקרקעין לרשות העיריה,
ללא תמורה, חדר בגודל 15 מ"ר, נגיש
לחדר המדרגות, למעלית ולגג המבנה.
בחדר תובטח תשתית מים, ביוב, חשמל,
מיזוג אויר ותקשורת לפי הנחיות האגף
לאיכות הסביבה.

(ב) הניטור הסביבתי יהיה באחריות הנהלת
הגן הטכנולוגי.

(ג) ניטור האויר יכלול: א. ניטור קבוע ב.
ניטור מזהמים יחודיים. הפרמטרים
לניטור יקבעו בתיאום עם האגף לאיכות
הסביבה.

(ד) עריכת בדיקות לאיתור מזהמים ואחרים
בקידוחי עין כרם 16 ו-13.

1 בדיקות במשך שנתיים לפני האכלוס
הראשון של הגן הטכנולוגי. תוצאות
בדיקות אלו ישמשו כמדד בסיסי
לבדיקות הבאות.

2 לאחר אכלוס הגן הטכנולוגי יש לערוך
בדיקות אחת לשנה בחודש מרץ.

3 הבדיקות יערכו באחריות מינהלת הגן
הטכנולוגי.

4 הפרמטרים לבדיקה יקבעו בתיאום עם
האגף לאיכות הסביבה.

(ה) הנהלת הגן הטכנולוגי תגיש לאגף לאיכות
הסביבה אחת לשנה דו"ח ובו סיכום ממצאי
הניטור.

(ו) צוות שיורכב מנציגי הנהלת הגן
הטכנולוגי, המחלקה לאיכות הסביבה
בעיריית ירושלים והמשרד לאיכות הסביבה,
יקבע את המסקנות שיש להסיק מימצאי
הדו"ח ואת ההנחיות התפעוליות
המתאימות.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כחואמת עם יסודות התכנון המוסמכות. החימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם והתכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עת, לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מוגנים בנינו, ואין החימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגודן ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ועשוי כל דין.

למזן הסך כסף מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני נתינת כלשהו בשטח, ו/או על-כך זכות אמיתית העומת לנו כשם הסכם כאמור ועשוי כל דין, שכן החימתנו ניתנת אך ורק בהסכמת רוב המעוררים.

עמוס מילר
מחוז ירושלים
אדריכל המחוז
מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל,
רח' בן-יהודה 34, ירושלים, 94583.
טל': 02-241222

הרשות לפיתוח ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

הרשות לפתוח ירושלים.
רח' יוחנן מגוש חלב 5, ירושלים, 94150
טל' 02-250391

הרי ברנד

אדריכל ומתכנן מקיים

פני' ד"ר 25 תל-אביב

טל' 03-5287379

חתימת המתכנן:

הרי ברנד אדריכל ומתכנן ערים
שדרות חן 25, תל-אביב 64166
טל': 03-5287379

תאריך: 16/12/90

מסד הפנים מחוז ירושלים

תוקף הליכי תכנון ובניה (הודאת שעה) התש"ן 1990

הפקדת תכנית מס. 3419

הועדה לבניה למגורים (מס.)

החליטה ביום 19/12 לאשר את התכנית

מנהל מחוז ירושלים

מסד הפנים מחוז ירושלים

תוקף הליכי תכנון ובניה (הודאת שעה) התש"ן 1990

הפקדת תכנית מס. 3419

הועדה לבניה למגורים (מס.)

החליטה ביום 19/12 להפקיד את התכנית

מנהל מחוז ירושלים