

1

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת**  
**תוכנית מס' 10167**  
**שינוי לתוכנית מס' במ/3760**  
**שינוי לתוכנית מס' בת/3760א'**

**1. שם התוכנית ומיקומה:**

- 1.1 תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 10167  
שינוי לתוכנית מס' במ/ 3760 א'  
1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול תכנית.  
3.1 שטח התכנית: 2.949 דונם.  
4.1 מיקום התכנית:  
1.4.1 ירושלים אזור התעשייה הר חוצבים.  
רחוב הרטום 8  
1.4.2 גוש: 30243 חלקה: 115  
מספר מגרש 6 ע"פ תכנית מספר בנו/ 3760 א'  
1.4.3 קורדינאטות ע"פ רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 220300 לבין 220150.  
רוחב: בין 634550 לבין 634450.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**2. מסמכי התוכנית, היחס ביניהם ומסמכים נילווים:**

**2.1 מסמכי התכנית:**

- 2.1.1 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית")  
2.1.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: הוראות "התשריט")  
2.1.3 ניספחים:  
א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:250 תכנית הבינוי  
מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים,  
מדרגות, מפלסי קרקע וכד'. התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה ומספר  
קומות, קווי בנין, שטחי בניה מירביים 16.650 מ"ר שהינם מחייבים ובשטחי  
המסחר ומיקומם.

ב. תכנית תנועה וחניה (נספח מספר 2) בקני"מ 250:1. התכנית התנועה והחניה

מבטאת הסדרי תנועה וחניה אפשריים בתחום התכנית. התכנית מנחה למעט

מיקום הכניסה לחניון.

### 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם- יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

### 3. מטרות התוכנית:

3.1 מהות התכנית: בנית מבנה לתעשייה בן 8 קומות מעל 3 קומות לשימושים

מעורבים: תעשייה, חניה ושרותים תת קרקעיים.

3.2 שינוי יעוד מאזור לתעשייה לאזור תעשייה מיוחד.

3.3 שינוי הוראות בינוי שנקבעו בהיתר מס' 03/0471.1: קביעת בינוי לבנין בן 8

קומות מעל 3 קומות ותת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי.

3.4 קביעת קווי בניין מירביים לבניה כאמור.

3.5 קביעת תוספת של שטחי בניה בהיקף של 4.472 מ"ר, מהם 4.395 שטחים

עיקריים ו- 688 שטחי שרות. סה"כ קביעת שטחי בניה מירביים ל- 16:650 מ"ר

(מתוכם 8.750 מ"ר שטחים עיקריים ו- 7.900 מ"ר שטחי שרות).

3.6 הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-8 מעל מפלס 0.00.

3.7 קביעת אזורים בבנין בשטח של כ-500 מ"ר לשימושים מסחריים.

3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

### 4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות

השינויים) וכן ההוראות שבתכניות במ/ 3760 א', במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו

הוראות תכנית 10167



## 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מוקף סגול ופסים אלסוניים שחורים הוא אזור

### תעשייה מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם : תעשייה, חניה ושרותים תת קרקעיים

ושימושים למסחר.

על שטח חלות ההוראות שקובעת תכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר

במ/3760 א' לגבי אזור תעשייה.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעייל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

א. תותר בנית בנין בן 8 קומות מעל 3 קומות תעשייה, חניה ושרותים תת קרקעיים

בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס 1.

ב. קוי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לבניה

עילית ובקו נקודותיים בדיו בצבע אדום לבניה תת קרקעית.

ג. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת בשילוב חומרי גמר משלימים,

באופן שישמר יחס מאוזן, כגון: זכוכית, פלדה, אלומיניום וכד.

ד. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת הבניה באתר הבניה. שאריות

של הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

ה. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר

בניה קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם בחלק

של הבניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.

ו. אנטנות רדיו וטלוויזיה: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. תותר הקמתה

של אנטנה נוספת כלשהי.

ז. קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי

שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור

מהנדס העיר או מי מטעמו.

ח. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר

לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

ט. להבטחת חדירת מי נגר אל תוך הקרקע יבוצע האמור לעייל:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל המבני במירב האפשרי.

2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית

כבית גידול לשורשים.

3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר הערמות

המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.

4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות

אפשר לתכנן אגני השהיה קטנים).

5. תכנון משטח חניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינן

מונמד.

## 5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

## 5.4 גמישות:

תותר הסבת שטח קומת החניה העליונה במלואה או בחלקה משימוש חניה לשימוש המהווה שטח שרות אחר, באישור הועדה המקומית.

## 6 חניה:

- א. החניה תהיה תת קרקעית מקורה, הכל כמצוין בנספחים מספר 1 ו-2.
- ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן לעת מתן היתר הבניה.
- ג. מיקום החניות כמצוין בניספח מספר 2 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר הבניה.
- ד. עמדות החניה לשימוש שטחי המסחר יהיו פתוחים לציבור המשתמשים.

## 7. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי בצוע) 5.4 (גמישות) ו-6 (חניה) שלעייל, להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

- 7.1 תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 7.2 הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:250 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור אגף שפ"ע. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלס בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, גדרות, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נידרשת ומיקום מדויק של מחסום הכניסה. מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, מערכת פליטה מרכזית של אויר ומזהמים דרך פירי פליטה עד לגג הבנין, מתקן קדם לטיפול בשפכים, הגדרת חצרות פנימיות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פיתרון לנגישות נכים, פרטי בניה. ביצוע כל האמור לעייל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 7.3 תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כולל עבודות פיתוח שטח בגישה אל החניון מן הצומת והתאמת הצומת במידת הצורך. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעייל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם.

- 7.4 מילוי כל תקנות התכנון והבניה לנושא נגישות נכים המתייחסת לאפיון של מבנה ציבור.
- 7.5 תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לגבי הנושאים האמורים לעיל:

7.5.1 תהליך מיון וסינון המפעלים שיפעלו בשטח:

1. תנאי לאכלוס לבניין תעשייה יהא הגשת דו"ח מפורט למח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים שיכלול פירוט על המפעל שיאוכלס במקום, תוך דגש על פוטנציאל הזיהום והסיכון הסביבתי העלול להתרחש ממנו עקב חומרי הגלם, תהליכי היצור, מוצרי המפעל ופעולות נלוות שעליהם יושטת המפעל. הדו"ח כאמור יוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם יבחן ויאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

2. הדו"ח כאמור יכלול את המסמכים/ הפרטים הבאים:

- א. תיק מפעל לפי תקנון רישוי עסקים ( מפעלים מסוכנים ) 1993.
  - ב. דו"ח אפיון מפעל על פי: שאלון רישוי עסקים של המשרד לאיכות הסביבה ובו יוצגו הפעילות המתוכננת של המפעל והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.
  - ג. "שאלון להערכת סיכונים" הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקר הערכת סיכונים מהמפעל.
  - ד. דו"ח על פליטת מזהמי אוויר ובו הפירוט של כל הפליטות החזויות של מזהמי אוויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ו/או על בסיס ניתוח מתקני הייצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.
  - ה. פרוט טכני לעניין שפכי המפעל, שתכלול פרוט 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.
  - ו. הערכה מפורטת של מפלסי הרעש הצפויים הניתנת לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל ובה פרוט של מפלסי הרעש הצפויים בגבולות המפעל. מפלסי רעש אלו יוצגו תוך פרוט מקורותיהם, זמן ומשך היווצרותם.
  - ז. כל דו"ח אשר יידרש ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
3. על בסיס הנתונים בדו"ח כאמור תבחן המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים את המפעל ותסווגו לאחד משלושה מסלולים אפשריים כדלהלן:

א. "מפעל מותר"

מפעל המתאים מהבחינה הסביבתית לאזור התעשייה ואינו נדרש בהגשת מסמכים נוספים ובתכנון אמצעים נוספים לטיפול במזהמים.

## ב. "מפעל על תנאי"

מפעל החייב בהגשת מסמכים סביבתיים נוספים, כמו חו"ד סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה, סקר סיכונים וכזומה, בהתאם לדרישת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מפעל זה יתאים מהבחינה הסביבתית, לאזור התעשייה בתנאי שיוגשו לגביו כל המסמכים הסביבתיים הנדרשים, ובתנאי שממצאי המסמכים יאושרו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

## ג. "מפעל דחוי"

מפעל שאינו מתאים מהבחינה הסביבתית לאזור התעשייה שבתכנית, אלא אם יוגשו לגביו מסמכים מקצועיים מפורטים, המוכחים, לשיעור רצון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כי יותקנו ויופעלו אמצעים ומתקנים שימנעו מפגעים סביבתיים. מפעל שממצאי המסמכים הסביבתיים יראו כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות ואו לגרום מפגעים או לסיכונים סביבתיים, יידחה כבלתי מתאים לאזור התעשייה שבתכנית.

7.5.2 איכות אוויר: יש להסדיר בתכנית הבניין מערכת פליטה מרכזית של אוויר ומזהמים דרך פירי פליטה עד גג הבניין.

7.5.3 שפכים: יש להגדיר מקום למתקן קדם לטיפול בשפכים.

7.6 תנאי למתן היתר בנייה יהא הצגת פיתרון לחילחול מי נגר בשטח התכנית בהתייחס למצב הבינוי הקיים בפני המחלקה לאכות הסביבה בעיריית ירושלים.

## 8. סטייה ניכרת:

סך השטחים לשרותים הנילווים למסחר ומיקומם הינם מחייבים ויחושבו כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת) מתכנית התשס"ב 2002.

חתימות:

פרטים:

|                                   |                       |                                      |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| הועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים |                       |                                      |
| טל: 6297777 - 02                  | ככר ספרא<br>1 ירושלים | הועדה מקומית לתכנון ובניה<br>ירושלים |

|  |  |   |
|--|--|---|
| משרד הפנים - מינהל מחוז ירושלים<br>לשכת התכנון המחוזית |  |   |
| טל: 6290203 - 02                                       | רחוב<br>שלומציון<br>המלכה 1<br>ירושלים | משרד הפנים - מינהל מחוז<br>ירושלים<br>לשכת התכנון המחוזית |

מגיש התכנית



פרסיס בילדינג בע"מ  
51-276926-6

|                                       |                    |   |                   |                          |
|---------------------------------------|--------------------|---|-------------------|--------------------------|
| דוא"ל<br>israel@al-<br>holdings.co.il | טל: 02-<br>5337047 | רחוב נופח<br>4 מבשרת<br>ציון<br>ירושלים | ח.פ.<br>512709266 | פרסיס<br>בילדינג<br>בע"מ |
|---------------------------------------|--------------------|---|-------------------|--------------------------|

*[Handwritten signature]*  
גילעד

| המתכנן                           |                                       |                            |                  |                         |                 |
|----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|
| דוא"ל<br>studio@<br>giladarc.org | טל: 09-<br>9573303<br>050-<br>5239259 | רחוב<br>משכית 27<br>הרצליה | ת.ז.<br>08252207 | אדריכל<br>יעקב<br>גילעד | סטודיו<br>גילעד |

תאריך: 25.4.2007.

