

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 5689

שינוי 97 / לתכנית מס' 4573

שינוי 97 / לתכנית מס' במ/ 3760א

שינוי 97 / לתכנית מס' 3760

שינוי 97 / לתכנית מס' 2787א

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>	<u>סעיף מס'</u>
4	שם התכנית	1
4	מסמכי התכנית	2
4	גבולות התכנית	3
4	שטח התכנית	4
4	מקום התכנית	5
5	מטרות התכנית	6
5	כפיפות לתכנית	7
5	הוראות התכנית	8
6	אזור תעשייה מיוחד	9
6	א. השימושים המותרים	
6	ב. בינוי ופיתוח	
6	ג. קווי הבניין	
8	ד. שטחי הבנייה המרביים	
8	ה. מספר הקומות וגובה הבניה המרבי	
9	ו. מפלסי קרקע סופיים ומפלסי פיתוח	
9	ז. חומרי הגמר של קירות חיצוניים	
9	ח. חובת קירוי של מתקנים על הגג	
10	ט. קולטי דודי שמש על הגג	
10	י. שמירת קרקע מסביב למגרש	
10	יא. עיצוב פני הקרקע	
10	יב. גינון ונטיעות	
11	יג. ארובה	
11	יד. בדיקות הקרקע	
11	טו. חלוקת העבודות לשלבים	
11	טז. תכנית בינוי ופיתוח	
12	יז. עיצוב חזית המפעל	
12	יח. תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצועם	
12	יט. תנאים למתן טופס 4 ושלבים לביצועם	
12	כ. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים	
12	כא. חניה	
12	כב. תת מגרשים	
13	תנאים למתן היתרי בניה ושלבים לביצועם	10.
17	תנאים למתן טופס 4, תעודת גמר	11.
17	הוראות למניעת מפגעים סביבתיים	12.
17	א. אפיון המפעל	
18	ב. שפכים מים וניקוז	
19	ג. איכות אוויר ומפגעי ריח	

20	ד. רעש	
21	ה. חומרים מסוכנים	
21	ו. פסולת מוצקה	
22	ז. מערכות ניטור	
23	ח. מניעת זיהום מי תהום	
23	ט. מניעת מפגעי אבק	
23	י. מיקום האחסון הפריקה והטעינה	
23	יא. עבודות עפר	
24	יב. מיחזור	
24	יג. קו חירום	
24	יד. תקנות רישוי עסקים	
24	תפעול	.13
25	שטח יער נטע אדם	.14
25-26	שטח יער נטע אדם מיוחד	.15
26	שטח לתעשייה ובו חובת גינון	.16
26	חניה פרטית	.17
26-27	דרכים	.18
27	הפקעה	.19
27	ביצוע התכנית	.20
27	חלוקה חדשה	.21
27	תחנת טרנספורמציה	.22
27	היטל השבחה	.23
27-28	חברת אחזקה	.24
28	תשתית	.25
29	חתימות	

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5689, שינוי 97 / לתכנית מס' 4573, שינוי 97 / לתכנית מס' במ/ 3760, שינוי 97 / לתכנית מס' 3760, שינוי 97 / לתכנית מס' 2787 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : **התכנית**).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 29 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן : **תשריט**) ו- 3 נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
- (א) גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן : **נספח מס' 1**).
- (ב) שני גיליונות של חתכים, הערוכים בקני"מ 1:250 (להלן **נספח מס' 2**)
- (ג) נספחים מס' 1 ו- 2 מחייבים בכל הוראותיהם.
- (ד) גיליון אחד של נספח תנועה הערוך בקני"מ 1:500 (להלן : **נספח מס' 3**). נספח מס' 3 הוא נספח מנחה בלבד.
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית .
4. שטח התכנית : 129,808 דונם.
5. מקום התכנית : ירושלים, שטח מצפון מערב לאזור התעשייה הר חוצבים, שטח ממערב ומצפון לשטח הידוע כשטח מפעל "אינטל" וממזרח לכביש מס' 4.
- שטח בין קואורדינטות אורך - 170100 - 169500 .
ובין קואורדינטות רוחב - 134400 - 134700 .
גוש 30243 חלקות 2,3,4,31,41,43,45
וחלק מחלקות 1,7,9,28,30,63
גוש 30242 - חלקים מחלקות 11,12,13,25,
גוש 30274 חלקים מחלקות 2.
מגרשים מס' 6-3, 12-9, שע"פ תכנית מס' בת / 4734 ומגרשים 2 ו- 3 שעפ"י תכנית בת / 4725.
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : (א) הרחבת אזור התעשייה הר חוצבים, תוך שינויים

במערך ייעודי הקרקע, כמפורט להלן :

1. שינוי יעוד משטח לתעשייה לשטח לתעשייה מיוחד.
 2. שינוי יעוד משטח לדרך ולעיצוב נוף לשטח לתעשייה מיוחד.
 3. שינוי יעוד שטח שמורת טבע לשטח לתעשייה מיוחד ולשטח יער נטע אדם ושטח יער נטע אדם מיוחד.
 4. שינוי יעוד שטח פתוח ציבורי מיוחד לשטח תעשייה מיוחד.
 5. שינוי יעוד שטח למוסד ציבורי לשטח לתעשייה.
 6. שינוי יעוד שטח לעיצוב נוף לשטח פתוח ציבורי.
 7. שינוי יעוד שטח לתכנון בעתיד לשטח לדרך.
- (ב) קביעת הוראות בינוי ופיתוח, בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.
- (ג) קביעת הוראות בדבר שטחי הבניה המרביים גובה הבניה המרבי, מספר הקומות המרבי, קווי הבניין המחייבים / המרביים, ומפלסי הקרקע הסופיים בשטחי המגרשים המיועדים לבניה.
- (ד) קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים ומגבלות לשימושים תעשייתיים.
- (ה) קביעת תנאים למתן היתרי בניה, תנאים למתן תעודת גמר לבנין ושלבם לביצועם.
- (ו) קביעת הוראות לפיתוח השטח הפתוח הציבורי המיוחד ושטחי מגרשי התעשייה והדרכים.
- (ז) התוויית דרך חדשה וביטול קטעי דרכים מאושרות.
- (ח) איחוד וחלוקה מחדש.
7. **כפיפות לתכנית :** על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתוכנית מס' 5689 ז.
8. **הוראות התכנית :** הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבינוי והפיתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. **אזור תעשייה מיוחד :** השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול, עם קוים אלכסוניים ברקע,

הוא אזור תעשייה מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים

השימושים המותרים בשטח זה יהיו בהתאם להוראות תוכנית המתאר ובכפוף למגבלות המפורטות להלן:

1. בשטח התכנית במגרשים המיועדים לתעשייה יוקמו מפעלים לתעשיות עתירות ידע. לא יותרו שימושים אחרים ולא תחול על מגרשים אלו רשימת התכליות שבנספח מספר IX שבתכנית המתאר.
2. לא תותר תעשייה כימית / פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. לא יותרו תעשיות המחזיקות או משתמשות בחומרים כימיים קורסיביים או בחומרים רעילים ומסוכנים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993.
3. לא תותר תעשייה הפולטת מזהמים. לא יותרו מפעלים המזהמים מעבר לתקנים המקובלים. למטרות הסקה יותר השימוש בגז או בדלק בלבד.
4. לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
5. לא יותר מפעל שיגרום בשעות הלילה למפלס רעש העולה על 30dba ובשעות היום למפלס רעש העולה על 40dba בבניין המגורים הקרוב ביותר. מפעל המיועד לפעול בלילה יותר אך ורק בכפוף להכנת חו"ד אקוסטית שתאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(ב) בינוי ופיתוח

הבינוי והפיתוח בשטח התוכנית יהיו בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והפיתוח מספר 1 ו- 2 ובהתאם להוראות תוכנית מס' 5689 זו.

(ג) קווי הבניין

- 1.1 קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1 ו- 2 בקו נקודה בטוש אדום הם קווי הבניין המרביים בכל מגרש.
- 1.2 במגרשים גדולים, מחולק המגרש למישורי קרקע ולכל מישור קרקע מצוינים קווי בניין. אסורה בניה מעבר לקוי הבניין המפורטים לעיל.
- 1.3 במקרים בהם סומנו קווי הבניין כאמור אך מחויב דירוג בקירות התמך בגבול המגרש,

(ראה הוראות סעיף י"א להלן), בחזית הקדמית או הצדדית, אם היא חשופה לרחוב, יהיה קו הבניין בנסיגה של 3 מ' מקיר התמך הרחוק ביותר מגבול המגרש (ראה נספח 2 גיליונות 1 ו-2).

2. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מקוטע אדום עם סימון האות "ח" הם קווי בנין מחייבים. הבניה במגרשים אלו תהיה צמודה לקווי הבניין עפ"י המפורט להלן, ובהתאם למפורט בנספח מספר 2.

(2.1) תותר בניה של בנין אחד או מספר בנינים לאורך החזית המחייבת בתחום מגרש אחד ו/או בתחום מישור קרקע סופי אחד.

(2.2) במגרשים בהם מצוינת חזית מחייבת מחולקת החזית ע"י מישור קרקע סופי אחד או יותר (כמפורט בנספחים מספר 1 ו-2), אורך החזית הבנויה (או סך כל אורך החזיתות) על קו הבניין המחייב בתחום מישור קרקע אחד לא יפחת מ-60% מאורך קו הבניין המחייב באותו מישור קרקע.

(2.3) גובה החזית המחייבת בכל מישור קרקע, כאמור, יהא בהתאם למפורט בנספח מספר 2 ולא תותר כל סטייה ממנו, לרבות תוספת למעקה בנוי.

(2.4) מידת הבניין בין מישור פני הקרקע למישור פני הגג תימדד בקו החזית הקדמי של הבניין (ראה נספח בינוי מס' 1 ו-2)

(2.5) כל בניה מעבר לגובה החזית המחייבת, כאמור לעיל, ועד למפלס פני הגג המרבי, המפורט בנספחים מספר 2, תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-4.0 מטר מקו הבניין המחייב.

תותר בניה למתקנים על הגג מעבר לגובה המצוין (ראה סעיף ח' להלן)

(2.6) היתר בניה ראשון בשטח מגרש עם קו בנין מחייב, יינתן לבנין, התואם להוראות שבסעיפים קטנים 2.1 עד 2.4 לעיל.

לא תותר בנית בנין נוסף ו/או תוספת לבניין קיים אלא אם הושלמה הבניה בקו הבניין המחייב בהתאם להוראות שבסעיפים קטנים 2.1 עד 2.4 לעיל.

(2.7) תותר חריגה ממישורי הקרקע לקירות תומך ופיתוח בשיעור של עד 3 מ' בקיר

התומך (ראה פירוט נספח בינוי מספר
1 ו-2.

(2.8) תשמר המשכיות הקווים העליונים
האופקיים של המבנים לאורך
החזית המחייבת ולהבטחת האמור
לעיל תצורף לכל בקשה להיתר במגרש
אשר בו קו בנין מחייב שרטוט של
חזית בקנה מידה שלא יקטן מ-
1:200, המציגה את הבניין המוצע
וחזיתות כל הבניינים הקיימים
והמוצעים במגרש ובמגרשים
המצרניים, לאורך החזית המחייבת.

(ד) שטחי בניה המרביים :

שטחי הבניה המרביים בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה
שלהלן :

מספר מגרש חדש	שטח מגרש	שטחים שימושים (במ"ר)		המהווים עיקריים		שטח סה"כ	סה"כ שטחי בניה
		מתחת למפלס ה-0.00	מעל למפלס ה-0.00	סה"כ	מתחת למפלס ה-0.00		
11	2,732	--	4,098	4,098	4,098	9,228	5,130
12	6,307	--	9,460	9,460	9,460	21,330	11,870
13	20,274	--	30,411	30,411	30,411	68,411	38,000
14	6,161	--	9,241	9,241	9,241	20,791	11,550
15	3,920	--	5,880	5,880	5,880	13,230	7,350
16	9031	--	13,546	13,546	13,546	30,496	16,950
17	2,300	--	3,450	3,450	3,450	7,750	4,300
18	14,510	--	21,765	21,765	21,765	48,965	27,200
20	4,417	--	6,625	6,625	6,625	14,925	8,300
סה"כ	69,652	--	104,476	104,476	104,476	235,126	130,650

הערות לטבלה :

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים
שבתחום מעטפת הבניין.
 2. שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- מודגש בזאת כי שטחי השירות המצוינים בטבלה מיועדים לחניה
ולשימושים אחרים המוגדרים כמטרות שירות עפ"י החוק.

(ה) מספר הקומות וגובה הבניה המרבי :

מספר הקומות המרבי יהא ארבע קומות. תותר בניית
מתקנים על הגג מעבר למספר הקומות ולגובה המצוין
להלן. (ראה סעיף ח' להלן).
הגובה המרבי לא יעלה על 16 מ' מפני הקרקע הסופיים
הסמוכים לבנין, ועד לפני הגג העליונים,
כמפורט בנספחים 1 ו-2.

(ו) מפלסי קרקע סופיים ומפלסי פיתוח :

מפלסי הקרקע הסופיים, גובה פני הגג ומפלסי פיתוח יהיו ע"פ המסומן לכל מגרש ומגרש בנספחים מספר 1 ו-2.

1. בנספחים מצוינים מישורים אלכסוניים למפלסי הקרקע הסופיים ומישורים אלכסוניים למפלסי הגג.
2. פיתוח מישורי הקרקע בכל מגרש לא יעלו בשום מקום מעל המישורים המצוינים בנספחים כאמור.
3. תכנון גובה המבנים יתאים למישורי הגג המסומנים בנספחים 1 ו-2. אסורה הבלטת הבניינים מעל המישור המצוין לכל מגרש ומגרש, למעט מתקנים טכניים על הגג. (ראה סעיף ח' להלן).
4. תותר בניית ארבע קומות תת קרקעיות לשטחי שירות וחניה.
בכל מגרש תחויב חלוקה למספר מישורי קרקע אופקיים סופיים בתחום מישור הקרקע האלכסוני המצוין לעיל, כמסומן בנספחים מספר 1 ו-2 וכאמור בסעיף קטן (ג) לעיל.
הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלסי קרקע סופיים, בגובה קירות תמך וגדרות, בשיעור שלא עלה על 0.5 מ' ± מהמצוין בנספחי הבינוי והפיתוח, כאמור.

(ז) חומרי הגמר של קירות חיצוניים

1. הקירות החיצוניים של כל הבניינים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותת.
2. בחזיתות הקומות, בגובה של עד 12.0 מטר ממפלס הקרקע הסופי, יותר שילוב של מתכת וזכוכית בקירות החיצוניים כאמור ובתנאי שהשטח הבנוי המצופה אבן לא יקטן מ-60% משטח החזית. בקומה העליונה בגובה שבין 12.0 מטר ל-16.0 מטר מפני הקרקע הסופי, יותר שילוב של זכוכית ומתכת בקירות החיצוניים כאמור, ובתנאי שהשטח המצופה באבן לא יקטן מ-30% משטח החזית.

(ח) חובת קירוי של מתקנים על הגג

תותר הצבת מתקנים על גגות הבניינים ובלבד שיוסותרו על ידי קירות בציפוי אבן ויכוסו בכיסוי קל למניעת מפגע חזותי.
קירות האבן, כאמור, יבנו בנסיגה של לפחות 4.0 מטר משולי הקומה העליונה ובגובה שלא יעלה על 2.0 מטר. (ראה נספח מס' 2).

ניתן יהיה להגביה את המסתור מעבר לאמור לעיל אולם אך ורק אם הדבר יידרש לצורך מניעת מפרעי רעש עפ"י חוות דעת יועץ אקוסטי.
הפתרון האדריכלי ייקבע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, להנחת דעתו של מהנדס העיר.

(ט) קולטי דודי שמש על הגג

הצבת קולטים לדודי שמש על גבי גגות שטוחים תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג.

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

(י) שמירת קרקע מסביב למגרש

אין לפגוע בקרקע הטבעית או בצמחיה שמחוץ לתחום המגרשים לבניה. כל עבודות העפר, בניית קירות התמך והפיתוח יהיו בתחום המגרש בלבד.

(יא) עיצוב פני הקרקע

עיצוב פני הקרקע והתגברות על הפרשי גובה בפיתוח השטח ייעשו בקירות תמך או בשיפוע קרקע.

1. הגובה המרבי של קיר תמך תחתון הגובל עם דרך ציבורית לא יעלה בכל מקרה על 4.0 מ' מפני הדרך הציבורית המתוכננת ועד לפני קיר התמך. (פני קיר התמך משמעם -גובה הקיר הנדרש + 20 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים).
2. הגובה המרבי המותר לקיר תמך בכל שאר צדי המגרש, למעט האמור לעיל בסעיף קטן 1, הוא 5.0 מ' מפני הקרקע הנמוכים הסמוכים לו ועד פני קיר התמך.
3. במקומות שתידרש בניית קיר תמך הגבוה מ- 5.0 מ', כאמור, ייבנו קירות תמך בדירוג. המרחק האופקי בין קירות התמך המדורגים לא יקטן מ- 3.0 מ'. השטח הנוצר בין קירות התמך, כאמור, ימולא אדמת גן ויינטעו בו עצים בגודל "מחבית" במרווחים שלא יגדלו מעץ אחד לכל 5.0 מ'.
4. השיפוע המרבי של פני הקרקע במדרונות יהיה 1:2, ופניו יכוסו בשכבת אדמת גן בעובי של 30 ס"מ לפחות, הכל עפ"י הנדרש מן הפירוט שבפרטי בנספחי הבינוי והפיתוח (נספחים מספר 1 ו- 2).
5. כל פניהם הגלויים של קירות התמך לרבות הפנים העליונים והפנים האחריים החשופים, יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בנדבכים אופקיים. חיפוי ראש הקיר יהיה מאבן טבעית, כמתואר בפרט קיר התמך אשר בנספח הפיתוח (נספח מספר 1)
6. מעקות מעל קירות תמך ייבנו מחומר קל ובלבד שיעמוד בתנאי הבטיחות.

(יב) גינון ונטיעות :

1. פיתוח שטחי התעשייה בתוכנית יעשה תוך שימור מרבי של העצים והיער הקיים בתיאום עם המח' לשיפור פני העיר ומרחב מרכז של הקרן הקיימת לישראל.

2. יינטעו עצים רחבי עלים במתכונת הנוף הקיים בשטח, בשטחים שיקבעו ע"י המח' לשיפור פני העיר ומרחב מרכז של הקרן הקיימת לישראל.
3. כל העצים שיינטעו במסגרת השיקום והפיתוח הנופי יהיו עצים בוגרים (בני 10 שנים לפחות). רחבי עלים, בעלי נוף רחב כגון חרובים, אשר יושקו משך 3 שנים לפחות.

(יג) ארובה :

לבניינים עם הסקה מרכזית ולבניינים רב תכליתיים יתוכנן ויבוצע פיר מרכזי לצורך סילוק גזים וריחות מעל לגג המבנה. גובה הארובה לא יפחת מ- 2.0 מ' מעל לבנין הגבוה ביותר בטווח של 50 מ' מהארובה.

(יד) בדיקות הקרקע :

בעת ביצוע התכנון המפורט בכל מגרש ומגרש תבוצענה בדיקות מפורטות של הקרקע לבדיקות חוזק הסלע ויציבותו בכל הנוגע לביסוס ותשתיות במגרש. לא תותר הזרמת מי שטיפה לואדיות ולנחלים בסביבת התכנית.

(טו) חלוקת העבודות לשלבים :

בטרם תחלנה עבודות חפירה ובניה כלשהן בשטחי המגרשים שבתוכנית, יבוצעו העבודות של מערכת הדרכים. ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכנון המפורט של מערכת הדרכים שתאושר מראש על ידי אגף הדרכים בחברת "הגיחון". התכנון המפורט יכלול, בין היתר, תנוחה סופית של הדרכים, מפלסי פיתוח סופיים, פתרונות ניקוז, ביוב ותאורה. בדומה לכך, שלב מוקדם לשלב הבנייה במגרשים, יהא ביצוע הטיה של קווי ביוב וניקוז עירוניים הקיימים בשטח התוכנית, לקווים חלופיים, על פי תוכנית תואמת עם אגף הביוב בעירייה.

(טז) תוכנית בניוי ופיתוח :

כל בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 על רקע תוכנית מדידה מצבית חתומה על ידי מודד מוסמך.

התכנית תכלול :

1. סימון קירות התמך על כל מפלסיהם (גובה הקרקע הקיימת, גובה קרקע סופי מתוכנן, גובה פני הקיר).
2. מפלסי הקרקע המתוכננים בתחום המגרש וציון חומרי ריצוף ופרטי גמר.
3. תוכנית החניה העל - קרקעית וציון חומרים ופרטי גמר (ערוגות לעצים, עמודי תאורה וכד').
4. תוכנית נטיעות המפרטת סוגי עצים קיימים

ומוצעים, מרווחי נטיעה, סימון והתווית קווי השקיה לשטחי הגינון.

5. תוכנית הפיתוח, כאמור, תאושר על ידי המחלקה לשיפור פני העיר.

(יז) עיצוב חזית המפעל:

חזיתות המפעלים הפונות לכיוון השכונות (מגרשים חדשים מס' 11, 12, 13, 14, 15 ו-20 לאורך כביש הגישה הפנימי יעוצבו תוך הקפדה על כך שמתקני המפעל החיצוניים (המערכות המכניות השונות, מתקני הפסולת וכו') לא יוצב בחזית זו.

(יח) תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצועים ראה סעיף 10 להלן.

(יט) תנאים למתן טופס 4, תעודת גמר ושלבים לביצועים ראה סעיף 11 להלן.

(כ) הוראות למניעת מפגעים סביבתיים - ראה סעיף 12 להלן.

(כא) חניה - ראה סעיף 18 להלן.

(כב) תת מגרשים

1. הגבול המסומן בקו מרוסק ירוק בתחום מגרש מס' 13 בנספח הבינוי והפיתוח, נספח מס' 1, הוא גבול תת מגרש.

2. ניתן יהיה לרשום את תת המגרשים ע"פ הגבולות המצוינים בנספח הבינוי והפיתוח כמגרשים נפרדים - (ראה סעיף 22 - חלוקה חדשה להלן).

3. הבינוי והפיתוח בכל תת מגרש יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והפיתוח מספר 1 ו-2 ובהתאם להוראות תכנית מס' 5689 זו.

4. קווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי והפיתוח מס' 1 ו-2 בקו נקודה בירוק הם קווי הבניין המירביים בכל תת מגרש.

5. למרות האמור בסעיף 4 לעיל, ניתן לבנות בניין אחד שיבנה על שני תת מגרשים או יותר ובמקרה כזה, יבוטלו קווי הבניין על הגבול המצרני.

קווי הבניין בכל שאר הגבולות יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי והפיתוח, נספח מס' 1.

6. שטחי המגרשים וזכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן: -

סה"כ שטחי בניה	שטחים המהווים חלקי שירות (במ"ר)			שטחים המהווים שימושים עיקריים (במ"ר)			שטח תת מגרש (במ"ר)	מספר תת מגרש חדש
	סה"כ	מעל למפלס ה- 0.00	מתחת למפלס ה- 0.00	סה"כ	מעל למפלס ה- 0.00	מתחת למפלס ה- 0.00		
14,170	7,870	1,570	6,300	6,300	6,300	-	4,200	13 א
15,860	8,810	1,760	7,050	7,050	7,050	-	4,700	13 ב
16,990	9,340	1,690	7,650	7,650	7,650	-	5,100	13 ג
21,391	11,980	2,580	9,400	9,411	9,411	-	6,274	13 ד
68,411	38,000	7,600	30,400	30,411	30,411	-	20,274	סה"כ

הערות לטבלה

1. ראה הערות לטבלה סעיפים 1 ו-2 בסעיף (כד) לעיל.
2. אם ירשמו שניים או יותר תת מגרשים כמגרש אחד, יהיו זכויות הבניה במגרש הרשום צרוף הזכויות בכל תת מגרש הכלול במגרש הרשום ע"פ טבלת הזכויות שלעיל.
7. מפלסי הקרקע הסופיים גובה פני הגג ומפלסי הפיתוח יהיו בהתאם למצוין בכל תת מגרש במספרים בירוק בנספח הבינוי והפיתוח ובהתאם להוראות סעיף 9-1 לעיל.
8. בכל ההוראות האחרות יחולו כל הוראות תכנית מסי 5689 זו.

10. תנאים למתן היתרי בניה - ושלבים לביצועם :

- (א) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
 - (ב) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית הוא ביצועו של צומת הכניסה החדש להר חוצבים (צומת שד גולדה מאיר - רח' חרטום) בהתאם לתוכנית הצומת שבנספח התנועה (צומת מורחב 1).
 - (ג) תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח התוכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים שבתחום התכנית, לאישור אגף הדרכים, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר, את אלמנטים הבאים: תנוחה סופית של הדרכים, מפלסי פיתוח סופיים, פירוט פתרון לכניסות לבניינים הקיימים כבר בשטח פתרונו ניקוז, ביוב ותאורה, חתכי אורך וחתכי רוחב, כתבי כמויות וכדומה, הכל כדרישת אגף הדרכים.
- התכנון המפורט כאמור יתואם עם פיתוח כביש מסי 4, כולל שלבי ביצועם של הכבישים. ביצוע הדרכים בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ופיקוח אגף הדרכים, כתנאי למתן היתר בניה ראשון במגרשי התעשייה שבשטח התכנית.

סל/ס

להבטחת האמור לעיל, ימציאו מגישי התכנית התחייבות משפטית להנחת דעת אגף הדרכים והיועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן כל היתר בניה/חפירה ראשון בשטח התכנית.

(ב) תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח בכל השטחים שבתחום התכנית לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. במגרשים הגובלים ביער ראה סעיפים 15 ו- 16 להלן. יש לתאם ולאשר את היתר החפירה עם מרחב מרכז של הקרן הקיימת לישראל.

התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר, את האלמנטים הבאים: פירוט קירות תמך, פיתוח מפורט של השטח הפתוח הציבורי, פיתוח מפורט של השטחים המיועדים ליער נטע אדם מיוחד, כמפורט בנספחים מספר 1 ו- 2, תכנית שתילה ונטיעות כוללת, תכנית השקיה וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר ומרחב מרכז של הקרן הקיימת לישראל.

ביצוע הפיתוח בשטחי היער כאמור לעיל ובשטחי הדרכים, לרבות נטיעת עצים בוגרים נוסח "גבעת ברנר" ונטיעות אחרות, התקנת מערכות השקיה, הקמת קירות תמך בגבולות התכנית, וכדומה, יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר ומרחב מרכז של הקרן הקיימת לישראל.

(ג) תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטחי המגרשים המיועדים לתעשייה הוא ביצוע בפועל של קירות התמך של הכבישים.

(ד) תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם אגף הביוב בדבר הטיית קווי ביוב וקווי ניקוז עירוניים ראשיים הקיימים בשטח התכנית לתוואים חלופיים.

ביצוע הטיית קוים אלה והקמתם מחדש, יהא בתיאום ובפיקוח אגף הביוב, בהתאם להסדרים שיקבעו על ידי אגף הביוב, וכתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטחי המגרשים לתעשייה שבתחום התכנית.

(ה) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הכנת תכנית שילוט כוללת (שילוט עסקים או שילוט

הכוונה) ע"י מגישי התכנית, לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תכנית השילוט המאושרת כאמור תשמש התכנית מנחה לשילוט בכל מגרשי הבניה.

(ו) תנאי למתן היתר בניה/ חפירה בכל מגרש המיועד לתעשייה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בתחום המגרש, לאישור האגף להסדרי תנועה והמחלקה לשיפור פני העיר.

התכנון המפורט, כאמור, יכלול, בין היתר, את האמור בסעיף 9 (ב) לעיל, פירוט מערך הכניסה והיציאה מתחום המגרש, פירוט החניה העל קרקעית והתת -

קרקעית בתחומו, פירוט פתרון לשפכי העפר ולפסולת הבניה בשטח, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט גן ורחוב, תאורה, אבני שפה, מעקות, קירות תמך, מערכות תשתית קרקעיות ותת-קרקעיות, הגדרת שטח התארגנות, מערכות השקיה וכו' הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר והמח' להסדרי תנועה.

ביצוע הוראות האגף להסדרי תנועה והמחלקה לשיפור פני העיר, בהתאם לתכנון המפורט כאמור, בהתאם לתכנון הכולל, כאמור בסעיפים קטנים (א) ו - (ב) לעיל,

יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר על חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרש.

(ז) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לתעשייה הוא תיאום עם אגף המים בדבר תכנון וביצוע איגוס לאמצעי שבירת לחץ.

רשת המים הציבורית תתוכנן ותבוצע על ידי אגף המים, על חשבון אגרות פיתוח מערכות מים, שיגבו ממגישי הבקשה להיתר.

(ח) תנאי למתן היתר בניה, בכל מגרש המיועד לתעשייה, הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה, בנושאים הבאים :

1. השימושים המבוקשים במגרש המיועד לתעשייה בתכנית, בכפוף לאמור בסעיף 9 (א) לעיל.

2. הבטחת ביצוע כל ההוראות למניעת מפגעים סביבתיים כמפורט בסעיף 12 להלן.

3. הכנת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של המפעל. חוות הדעת כאמור תכלול את האמצעים האקוסטיים הנדרשים להפחתת הרעש במידת הצורך. ביצוע בפועל של מסקנות חוות הדעת יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ט) תנאי למתן היתרי בניה בשטח יהא הקמת מנהלת ניטור אשר תפקח על תפקוד אזור התעשייה.

(י) ניטור מזהמי האוויר: תנאי להקמת המפעל הראשון יהיה ביצוע מדידות רקע של מצב איכות האוויר לפני הקמתו.

(יא) תנאי לביצוע כל עבודות בנייה המועד והתכנית המדויקת של ניטור הרעש יבוצע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(יב) תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא קבלת אישור מנהל אגף לחומ"ס במשרד לאיכות הסביבה.

(יג) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לתעשייה הוא תיאום עם אגף התברואה

בעיריית ירושלים, בדבר הקצאת שטח מיוחד בכל מגרש לבניה או בתוך הבניין בקרבת כביש הגישה, להצבת מכולה או מכולות לאשפה.

המיקום, הקיבולת ומספר המכולות ייקבעו על ידי מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.

(יד) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(טו) תנאי למתן היתר בניה במגרשים חדשים מס' 11 ו- 12 הוא קבלת הנחיות מהמח' לשיפור פני העיר, באשר לטיפול במניעת שפכי העפר שטחי המגרשים כאמור.

(טז) תנאי למתן יתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות בין היתר בנושאים הבאים:

- הכשרת דרכי גישה ורחבות מילוט משתי חזיתות הבניינים.

- תכנון חניון, מפורט לנגישות לרכב כבאות והצלה.

- הבטחת קיומה של דרך חירום בסמוך למפעל אינטל הקיים שתיתן מענה למפעלים הסמוכים לו.

- תכנון מוקדם של רשת המים והידרנטים עירוניים.

(יז) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הבזק בדבר העתקת רשתות טלפון עיליות ותת קרקעיות קיימות, לתיאום חלופיים.

(יח) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות בתחום התכנית קיימים אתרי עתיקות.

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית היא סימון ע"ג מפה, ע"י מודד מוסמך ובהדרכת מפקח עתיקות, את כל אתרי העתיקות כאמור. כל היתר בניה או חפירה בתחום התכנית מחויב באישור נפרד ונוסף מרשות העתיקות.

עבודה בתחום אתרי עתיקות בתחום התכנית כאמור תאושר רק לאחר ביצוע חפירת הצלה, חתכי בדיקה וכו' במימון מגישי הבקשה להיתר.

תוצאות החפירה כאמור תקבע את המשך ביצוע העבודה בשטח.

ייתכן שימור אתרים במקומם.

ייתכן ביצוע עבודות כאמור באתרים הגובלים בתכנית יבוצרו לפני תחילת העבודות ע"פ הנחיות מפקח עתיקות.

ייתכן צורך בפיקוח ארכיאולוגי צמוד במימון מגישי הבקשה להיתר בזמן ביצוע העבודות.

(יט) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום בכתב עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר שנאים בכל אחד ממגרשי

8/1/10

התעשייה ובדבר העתקת קווי חשמל קיימים לתנאים חלופיים.

(כ) תנאי למתן היתר בניה הוא הקמת מנהלת ניטור אשר תפקח על תפקוד אזור התעשייה.

11. תנאים למתן טופס 4 תעודת גמר ושלבים לביצועם:

(א) תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי הוא ביצוע בדיקות גז רדון במבנים בהם מתוכננת שהות קבועה של אנשים, העברת תוצאות הבדיקה למח' איכות הסביבה וביצוע כל האמצעים להפחתת הגז במידה וקיים.

(ב) לא יינתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר סופית זמנית אלא לאחר שיבוצעו כל ההוראות למניעת מפגעים סביבתיים, להנחת דעתה של המח' לאיכות הסביבה, ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(ג) תנאי למתן טופס 4 לבניין התעשייה הראשון בשטח התכנית הוא ביצוע בעיין של השיקום הנופי של שטחי היער והשטחים הציבוריים בשטח התכנית.

(ד) לא יינתן טופס 4 ולא תעודת גמר סופית/ זמנית כלשהי אלא אם הושלם ביצוע בפועל של כל עבודות הפיתוח והגינון בתחום המגרש, בהתאם להיתר הבניה והוסדר המצב מחוץ למגרש, הכל לשביעות רצון המחלקה לשיפור פני העיר והאגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

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

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

(ז) תנאי לאכלוס המבנים יהיה קבלת חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה.

12. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים:

(א) **אפיון המפעל**

כל מפעל שיבקש להיכנס לאזור התעשייה יידרש לעמוד בתנאים כמפורט בסעיף 10 (א) לעיל ולהגיש, כחלק ממסמכי הבקשה, את הדוחות והמסמכים הבאים:

1. "דו"ח אפיון מפעל", על פי "שאלון רישוי עסקים", של המשרד לאיכות הסביבה, ובו יוצגו הפעילות המתוכננת של המפעל, והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.

2. "שאלון להערכת סיכונים", הניתן לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל, הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקר/ הערכת סיכונים מהמפעל.

3. דו"ח על פליטות מזהמי אוויר, הניתן לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל, ובו פירוט 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.

4. פרישה טכנית של שפכי המפעל, שתכלול פרוט של מערך הייצור וחומרי הגלם, ככל שהדבר נוגע להיוצרות שפכים במפעל, מערכת האיסוף וההולכה בתוך המפעל, מתקני הטיפול ואמצעי הבקרה, וכמות ואיכות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.

5. הערכה מפורטת של מפלסי הרעש הצפויים הניתנת לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל, ובה פירוט של מפלסי הרעש הצפויים בגבולות המפעל. מפלסי רעש אלו יוצגו תוך פירוט מקורותיהם זמן ומשך היוצרותם.

על בסיס מסמכים ודוחות אלו תדון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בבקשת האכלוס. בתום הדיון ייקבע אילו מפעלים תותר כניסתם לאזור ללא תנאי (Permitted) אילו תדחה כניסתם, ואילו ייכנסו בגדר מפעלים על תנאי (Conditional) ויידרשו לבצע בדיקות מקדימות נוספות כגון ביצוע סקר סיכונים, ביצוע חוות דעת סביבתית מקדמיות, ביצוע תסקיר השפעה על הסביבה וכד'.

(ב) שפכים, מים וניקוז :

1. שפכי כל מפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר לדוגמא - הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב העירונית. אגף המים והביוב בחברת "הגיחון" יהיו רשאים לקבוע החמרות או הקלות מהתקן הנ"ל, על בסיס מניעת נזק לצנרת ההולכה, למתקן הטיפול המשותף בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחים.

2. כל מפעל המייצר שפכים תהליכים או שפכים תעשייתיים אחרים יתקין ויפעיל בשטחו מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שיקבעו.

איכות השפכים תיקבע ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד לאיכות הסביבה - מתוז ירושלים.

3. כל מפעל יידרש להציג, טרם כניסתו לאזור התעשייה, אישור של אגף המים והביוב, בחברת "הגיחון" כי ניתן לקלוט את שפכיו

בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול בשפכים של העירייה. לא תותר למפעל חריגה מספיקות השפכים עליהם קיבל אישור אגף המים והביוב, ללא קבלת אישור מיוחד לכך מראש.

4. 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 המרכזית.
5. כל מפעל יידרש להסדיר את מערכת הניקוז בשטחו, ואת התחברות מוצאי הניקוז משטחו למערכת הניקוז המשותפת. לא תאושר הזרמת מי נגר עילי למערכת ביוב, למעט אזורי פעילות מוגדרים מראש, בהם תתקיים פעילות עלולה לגרום לזיהום מי הנגר ולהפיכתם לשפכים.
6. שפכים סניטרים שיווצרו מפעילות יומיומית של עובדי המפעל יוזרמו למערכת הביוב המרכזית באזור.
7. בכל מפעל יותקן בקו הביוב שוחת לדיגום לפני הזרמתם לקו הביוב המשותף. חברת אחזקה או מפקח יערכו בדיקות לאיכות השפכים בתדירות שתקבע ע"י הפרישה הטכנית שיגיש המפעל. תוצאות הבדיקות תוגשנה לדווח לאגף המים ושפכים בעיריית ירושלים. במקרה של חריגה מן התקנים המפעל יחויב בנקיטת האמצעים הדרושים ויערכו בדיקות חוזרות לאיכות השפכים של המפעל.
8. לפני אכלוס אזור התעשייה תבצע חברת האחזקה דיגום ובדיקות של איכות המים בבארות בסביבת התכנית. הדיגום והבדיקות יימשכו בתדירות של אחת לחצי שנה, אלא אם ייקבע אחרת על בסיס התוצאות.

(ג) איכות אויר ומפגעי ריח:

אמצעים לצמצום ההשפעות השליליות:

1. ייעשה שימוש בדלקים נקיים יחסית: - גפ"מ, גז טבעי, חשמל ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בסולר.
2. כל הבניינים באזור התעשייה הר חוצבים ג' יתוכננו כך שיוקם בהם פיר מרכזי לסילוק ריחות וגזים.
3. כל המפעלים באזור התעשייה המתוכנן יעמדו בתקן הפליטה המקובל על המשרד לאיכות הסביבה.
4. מילוי שאלון פליטות אויר יכלול גם התייחסות לנושא הריחות.
5. במפעלים בהם תהליכי הייצור ופעולות המתקנים גורמים למפגעים באיכות אוויר יוקמו מערכות לטיפול במזהמים ולצמצום פליטתם כך שיעמדו בתקני איכות אוויר.
6. הספים העליונים לפליטת מזהמי אוויר יקבעו בשני מסלולים ע"י המחלקת לאיכות הסביבה:

- כל מפעל הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד בתקן הפליטה המפורט ב-TA-LUFT (1986).

7. 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.
8. המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תהיה רשאית להטיל מגבלות על תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי ותהיה מוסמכת לחייב מפעל להשתמש באנרגיה חלופית.
9. יש לתכנן ולבצע את מתקני המפעל כך שבגדר המפעל דרגת הריח המרבית של חומרי פליטה לא יעלה על דרג 1 (סף הרחה).
10. בבניינים בהם תופעל הסקה מרכזית ובבניינים רב תכליתיים יותקן פיר מרכזי לסילוק ריחות וגזים דרך ארובה מעל לגג הבניין כך שהגובה לא יפחת מ- 2 מ' מעל הבניין הגבוה ביותר בטווח של 50 מ' מהארובה.
11. יש לערוך בדיקות ריח חצי שנתיות באמצעות "פנל ריח" כדי לבדוק עמידה בסעיף קטן (5) לעיל. הבדיקות תעשנה בתיאום מראש עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, הדו"ח יימסר למח' איכות הסביבה בעיריית ירושלים ויאושר על ידה.

(ד) רעש :

1. בעת התכנון המפורט של כל מפעל ייקבע הספק הרעש המרבי שמותר לו לפלוט. הספק זה יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן ע"י מעטפת המבנה והאמצעים המתוכננים הפחתת 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- 5dBA.
- לא תותר חריגה מהספק זה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
2. כדי לא לגרום לחריגה מהתקן המותר, מפלסי הרעש לא יעלו על 75 DBA, על גבול המגרש באזור התעשייה.
3. 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') להפתת מפלסי הרעש שהוא גורם.

4. מומלץ כי מפעלים בהם צפויה פעילות בעלת רמות רעש גבוהות יוקמו במגרשים הפנימיים שבתכנית ולא בחזית החיצונית של מגרשים חדשים 11-15 הפונים אל עבר שכונות המגורים הסמוכות.

5. לא תותר התקנת רמקולים מחוץ למפעלים לכיוון מבני המגורים.

6. לא תותר פעילות במפעלים בשעות הלילה אלא אם ינקטו אמצעים להורדת רמת הרעש הקיימת באזור בשעות הלילה העוברת את הרמה המקסימלית המותרת בחוק. לא תותר כניסת מפעלים המיועדים לפעול בהספק מלא בשעות הלילה אלא בתנאי שילוו בנספח אקוסטי שיכלול הערכות לרמות הרעש המלצות לאמצעים להפחתתן.

7. ביצוע עבודות עפר בשעות הלילה יותר רק בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(ה) חומרים מסוכנים :

1. לא יותר שימוש בשטח התוכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל.

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

3. כל מפעל בו צפויה להיווצר פסולת רעילה , יחויב להקצות שטח מתאים לריכוז הפסולת ולאחסונה המאובטח, כולל אמצעי הבטיחות המתאימים , עד לפינויה , לאתר סילוק מאושר.

(ו) פסולת מוצקה :

1. כל מפעל יקצה בתחום המגרש , שטח מוצנע להצבת מכולה/ות לאצירת הפסולת המוצקה. קיבולת ומספר המכולות יקבעו ע"י מח' התברואה של עיריית ירושלים.

2. על כל מפעל להבטיח קיומו של מערך איסוף ופינוי פסולת אשר יושתת על תדירות פינוי מתאימה שתמנע הצטברות פסולת מעבר לכושר 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
במכלי האצירה טרם פינויים.

4. פינוי הפסולת משטח התכנית יעשה במכולות
סגורות כך שתמנע שפיכה או נזילה של פסולת.
5. איסוף פסולת אל המכולות יהיה באחריות
המפעל.
איסוף ופינוי כלי האצירה, כפי שיידרש ומכל
המגרשים, יהיו באחריות חברת האחזקה.
6. הפסולת המוצקה תופרד לשלושה מרכיבים:
פסולת ביתית, פסולת אפורה, פסולת רעילה.
הפסולת האפורה והפסולת הביתית תפונה
לאתרים מורשים ואילו הפסולת הרעילה
תפונה לאתר סילוק מאושר.
7. האזורים המיועדים לאחסון הפסולת יתוכננו
כך שניתן יהיה להציב בהם כלי אצירה מחזור
פסולת במידה והדבר יידרש ע"פ חוק.

(ז) מערכות ניטור :

1. - בשטח התוכנית תותקן מערכת ניטור מרכזית
לבדיקת מזהמי אוויר. מיקומה, גודלה
ומתקניה יתואמו מראש עם המחלקה
לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- בתחנה יותקן מיכשור שיאפשר מדידות של
חלקיקים, תחמוצות חנקן, גופרית דו
חמצנית, פחמן חד חמצני, חומרים אורגניים
נדיפים, איזון וריח (כיוון ומהירות) הוספת
מערכות לניטור מזהמים נוספים תקבע
במידת הצורך, על ידי המחלקה לאיכות
הסביבה ירושלים, על בסיס ניתוח של
המפעלים שיאכלסו את האזור ואופי
פעילותם.
- תחנת ניטור האוויר תופעל באופן רציף 24
שעות ביממה שבעה ימים בשבוע, תוך
רישום ואגירה של הנתונים.
- המערכת תצוייד באמצעי התראה למצבים
של ניטור ריכוזים חריגים או גבוהים של
המזהמים השונים.
- התראה על חריגות בריכוז מזהמי אוויר
תועבר ישירות למחלקה לאיכות הסביבה
עיריית ירושלים. ועל המפעל יהיה לנקוט
באמצעים הדרושים שיבטיחו העלמות
התקלה והשנות התקלה.
2. בשטח התכנית תותקן מערכת ניטור לבדיקת
מפלסי רעש. מיקומה גודלה ומתקניה יתואמו
מראש עם המח' לאיכות הסביבה.
- מדידות רעש תקופתיות יבוצעו
בנקודות שונות בגבולות אזור
התעשייה ובמידת הצורך סביב מפעל
ספציפי. המדידות תערכנה בחזית
אזור התעשייה הפינה אל עבר
השכונות וליד מוקדי רעש בולטים.

- במקרים של מדידת מפלסי רעש חריגים, תבוצע בדיקה לאיתור מקור הרעש החריג ויהיה צורך לנקוט באמצעים הדרושים להפחתתו.

3. כל מפעל יחויב, טרם כניסתו לאזור תעשייה, להיערך לפעולות מניעה וטיפול בתקלות אפשריות העלולות לגרום לו לפליטת מזהמים לסביבה באופן שיגרום מטרד לסביבתו.

4. מערכת הניטור תחובר למני"א (מערכת ניטור ארצי) של המשרד לאיכות הסביבה ולפיכך חייבת היא לעמוד בדרישות המכרז של המשרד לאיכות הסביבה למני"א (נובמבר 1994).

(ח) מניעת זיהום מי תהום :

(1) יש לערוך בדיקות קדם לאיתור מזהמים אורגניים ומתכות כבדות בקידוח עין כרם 12.

(2) תנאי לאישור התכנית יהיה קבלת אישורו של מהנדס (הרשום בפנקס המהנדסים) לתכניות מתקני הקדם – טיפול.

(3) הבדיקה הראשונה תעשה כחודש לפני התחלת האכלוס. תוצאות בדיקה זו ישמשו כמדד בסיס לבדיקות הבאות.

(4) לאחר האכלוס של המפעל יש לערוך בדיקות אחת לשנה, בחודש מרץ.

(5) הבדיקות תעשנה באחריות בעלי הזכויות במקרקעין.

(6) בעלי הזכויות במקרקעין ישלחו למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים דו"ח אחת לשנה ובו סיכום ממצאי הניטור ושמות עורכיו.

(7) אין להזרים לואדי מי שטיפה או כל נוזל אחר.

(ט) מניעת מפגעי אבק :

בזמן ביצוע עבודות הכשרת הקרקע ודרכי הגישה, יש להרטיב במי מלח (או חומר מתאים אחר) את דרכי העפר לרכב מכני כבד, את נקודות החפירה והמילוי ובעת ביצוע העמסת עפר על גבי משאיות במידה ויש חשש להיווצרות מפגע.

(י) מיקום האחסון, הפריקה והטעינה :

אין לאחסן או לאפשר פריקה וטעינה בשטחים שבין המבנים לבין דרך גולדה מאיר.

(יא) עבודות עפר :

1. לפני התחלת עבודות העפר ייבנו קירות תמך ומסלעות בגבולות התוכנית, למניעת דרדרת. בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח, תהיה הקפדה על מניעת פליטת אבק

לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר
לאבק שוקע ומרחף.

2. בכל מקרה של חשש לחריגה מהתקן או
להיווצרות מפגע סביבתי תבוצע הרטבה על
השטח.

3. הובלת עודפי עפר ופסולת בנייה, במידה
ויווצרו בשטח, תהיה לאתר שיאושר מראש על
ידי אגף שפ"ע בעיריית ירושלים, ותעשה אך
ורק ע"י מובילים בעלי רשיון עסק תקף
להובלת פסולת.

(יב) מיחזור

יש להקצות שטח להצבת מכולות לאיסוף חומר
ממוחזר בנוסף למכולת איסוף הפסולת הכללית.

(יג) קו חירום

(1) מגישי התוכנית יקימו קו חירום לאירועי
חמ"ס.

(2) הקו יחובר עם שירותי כיבוי אש, המחלקה
לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, היחידה
לחירום ובטחון בעיריית ירושלים, ועם
המפעלים הסמוכים באזור התעשייה הר -
חוצבים.

**(יד) תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) התשנ"ג
: 1993**

כל מפעל אשר יקום בשטח התוכנית יהיה כפוף לתקנות
הנ"ל.

(א) אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד של כל בעלי
הזכויות במקרקעין, אשר ינהלו באופן משותף את כל
העניינים הנוגעים להפעלת אזור התעשייה.

(ב) אחזקת המבנים ואחזקת הגינות בשטח אזור התעשייה
וברצועות החיץ יהא באחריות חברת האחזקה של
מנהלת אזור התעשייה כמפורט בסעיף 14 להלן.

(ג) מנהלת אזור התעשייה תהא אחראית לטיפול בתלונות
על מפגעים מאזור התעשייה.

(ד) מנהלת אזור התעשייה תהא אחראית לתכנון וביצוע
של שילוט הכוונה כללי למבני התעשייה והתעסוקה
במקום, בתיאום עם אגף לשיפור פני העיר. ראה
סעיפים 13 אי ו- 13 ב' לעיל.

13. תפעול:

14. שטח יער נטע אדם :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ועליו קווים בירוק כהה שתי וערב הוא שטח המיועד ליער נטע אדם, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים והוראות תמ"א/22 וכן ההוראות הבאות :

(א) השטח הפתוח הציבורי שבתכנית מיועד ליער נטע אדם. היער יהווה חלק ברצף היער שלאורך נחל צופים. כל פעולת תכנון וביצוע תתואם ותאושר ע"י מרחב מרכז של הקרן הקיימת לישראל.

(ב) 1. פיתוח השטח יהא כמפורט בנספחים מספר 1 ו-2. במתכונת של מדרון יער פארק. בכל שטחי "קרחת" היער הקיימים ואלה שיווצרו כתוצאה מפיתוח השטח בסמוך לשטח היער הקיים, יינטעו עצים במכלים המותאמים לסוג העץ ובמרווחים של עץ אחד לפחות על כל 25 מ"ר של השטח הפתוח הציבורי, עד לקבלת כיסוי נטיעות לכל השטח.

2. הנטיעות ופיתוח השטח ייעשו בתאום ובאישור הקרן הקיימת לישראל.

3. בשטח הפתוח הציבורי יוכשרו שבילים ורחבות ע"פ שבילי היער הקיימים. תכנון השבילים ייעשה בדרך אשר תאפשר נגישות קלה לשטחי היער והמשכיות שבילי היער אל מדרגות הדרכים.

4. השבילים והרחובות יהיו מרוצפים באבן טבעית. לא יותר שימוש באבן משתלבת או בחומרי ריצוף מתועשים.

5. בשטח יוצבו מתקני ספורט ונופש פעיל ויפותחו מתקנים לשימוש הציבור.

(ב) ביצוע הפיתוח יהא בכפוף לאמור בסעיף 11 (ג) לעיל.

(ג) תותר העברת כבלים של חברת החשמל בשטח מגרש חדש מס' 31 בתיאום עם ובאישור המח' לשיפור פני העיר ומרחב מרכז של הקרן הקיימת לישראל.

(ד) תכנון שטחי יער נטע אדם אשר בשטח התכנית יתואם עם מח' הביוב של עיריית ירושלים כדי להבטיח גישה לרכב שירות למערכות שבאחריות מח' הביוב המים והניקוז וכדי להבטיח מניעת שתילת עצים ובניית מסלעות ע"ג הצנרת המובילים ובמרחק של 2 מ' מכל צד של הצנרת והמובילים.

15. יער נטע אדם מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ועליו קווים אלכסוניים בירוק שתי וערב וכן קווים אלכסוניים בצבע שחור ברקע הוא שטח פתוח ציבורי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות :

(א) שטח זה מיועד ליצירת חייץ נופי בהמשך ליער נחל צופים שם הסתרת השטחים המיועדים לתעשייה מכביש מס' 4 וכביש מס' 9.

- (ב) פיתוח שטח זה יעשה בתאום ובאישור מרחב מרכז של הקרן הקיימת לישראל.
- (ג) פיתוח השטח יהיה בהתאם למפורט בנספחים מספר 1 ו- 2.
- (ד) ביצוע פיתוח השטח יהא בכפוף לאמור בסעיף 11 (ג) לעיל.

**16. שטח לתעשייה
ובו חובת גינון :**

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ועליו פסים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח לתעשייה אשר בו חובת נטיעה / גינון.
- (א) בשטח זה אסורה בניה, לרבות התקנת מתקנים טכניים המשרתים את בנין התעשייה .
- (ב) הפיתוח ברצועה זו יכלול נטיעת עצים במרווחים של לא יותר מ- 5 מ' לאורך החזית ובעומק של 2 שורות לפחות, הכל עפ"י נספח הפיתוח (נספחים מס' 1 ו- 2) כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.
- (ג) ראה סעיף 9 (יב) ו- 11 (ג) לעיל.
- (ד) בעלי המגרש יבצעו על חשבונם את הנטיעות והפיתוח. אחזקת השטח תהא בידי בעלי הזכויות במגרש ועל חשבונם.

17. חניה פרטית :

- (א) מספר מקומות החניה הפרטית בכל מגרש יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה או מקום חניה למכונית פרטית אחת לכל 40 מ"ר של שטח עיקרי. הנמוך מבין שני המספרים יהיה המספר הקובע. כן יבנה מקום חניה לרכב תפעולי אחד לכל 500 מ"ר עיקריים משטחי הבניה המותרים בכל מגרש. והועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבניינים שיוקמו בשטח.
- (ב) פתרונות התנועה והחניה יאושרו על ידי האגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה ובכפוף לאמור בסעיפים 9 (טז) ו- 10 (ו) לעיל.
- ביצוע פתרונות התנועה, החניה והפיתוח בכל מגרש יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ובאחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- (ג) החניה הנדרשת תינתן בתוך חניונים תת קרקעיים לא תיספר החניה שבתחום הדרכים הציבוריים.
- (ד) בתחום מגרשי חניה שאינם מקורים יינטעו עצים בגודל "מחבית" בצפיפות שלא תפחת מעץ לכל 50 מ"ר חניה.

18. דרכים :

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת מאושרת.

- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווקוו אלכסוני באדום הן דרכים לביטול.
- (ד) תכנון וביצוע הדרכים יהיה, כאמור, בסעיפים 9 (טו), ו - 10 (א) ו - (ב) לעיל.
19. **הפקעה :** החזקה והשימוש בשטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ושהינם מקרקעי ישראל (בניהול מנהל מקרקעי ישראל) יופקעו בהתאם לחוק.
20. **ביצוע התוכנית :** מיד עם אישור תוכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית חלוקה לצורכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על - ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.
21. **חלוקה חדשה :** (א) התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו שני עותקים של התוכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) מודגש בזאת כי מגרש חדש מס' 17 יצורף לשטח מגרש מס' 1 שבתכנית מס' 3760.
- (ד) ניתן יהיה לרשום את תת המגרשים המסומנים בנספח הבינוי והפיתוח, נספח מס' 1 כמגרשים נפרדים, ובלבד שישמרו כל הוראות הבינוי והפיתוח (ראה סעיף 9 כב לעיל).
- (ה) ניתן יהיה לרשום שני תת מגרשים ויותר (כאמור בסעיף (ד) לעיל) כמגרש אחד. ניתן לצרף תת המגרשים לצורך הרישום בכל צרף, ובלבד שיהיו בעלי גבול משותף.
22. **תחנת טרנספורמציה :** לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התוכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבניין או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון. תחנות הטרנספורמציה תסומנה בבקשות להיתרי בניה.
23. **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.
24. **חברת אחזקה :** תחויב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חנייה וגישה לחניה, תאורת חוף, גדרות וכו', והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. בעלי הזכויות במגרשים המיועדים לבניה אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת. לכך, או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי השטחים במתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה; לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במגרשים המיועדים לבנייה כתב התייחסות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

25. תשתית :

בעלי הזכויות במגרשים המיועדים 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.

בעלי הזכויות במגרשים המיועדים לבנייה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במגרשים המיועדים לבנייה 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 בשטח הנ"ל. 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.

חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כו' להסנות כל זכות ליהנות מהתכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם בתאריך כגינו, ואין בחתימתנו זו באה כמקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוראה ועמ"ל כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם כגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או מנהל מקרקעי ישראל

רחוב בן יהודה 34, ירושלים 2008-07-16
טלפון: 02-5392777

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטל בנכח הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועמ"ל כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1
טלפון: 02-6297777

בעל הקרקע

הרשות לפיתוח ירושלים
כיכר ספרא 2, ירושלים
טלפון: 02-6297617

מגישי התכנית

הרשות לפיתוח ירושלים
א.י. 314

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ
המלך גורג' 27, ירושלים 94261
טלפון: 02-6254603

המתכננים

קולקר קולקר אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
ח.פ. 51-157025

יוני 2001

תאריך

355 תקנון אחרון ערוך מאי 2001

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4689
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2811 ביום 28.11.01
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה