

אהוד תייר
ניהול והנדסה בע"מ

28-05-2009

נתקבל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6404 א'

שינוי תכניות מס' מק/ 6404, 7928, 3345, 3058 א', 3904 ו- 3287
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 6404 א', שינוי לתכניות מס' מק/ 6404, 7928, 3345, 3058 א', 3904 ו- 3287 (דבר הפקדתה פורסם בתאריך 31.3.86, י.פ. 3317). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 31 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:1250 (להלן: "התשריט"), גליון אחד של נספח בינוי ופיתוח, הערוך בק"מ 1:1000 (להלן: "נספח מס' 1"), גליון אחד של נספח תנועה וחניה מנחה הערוך בק"מ 1:500 (להלן: "נספח מס' 2") ומסמך ניתוח תנועה מנחה. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 108.7 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת פסגת זאב מזרח.
גוש: 30587
חלקי חלקות: 117
גוש: 30608
חלקי חלקות: 11, 12
גוש: 30589
חלקות: 122
חלקי חלקות: 49, 118, 120
מגרשים מספר: 4-8, 10-15, שעפ"י תכנית מס' 3345, מס' 1-2, 4, 1-254 א', 256 א', 257 א' שעפ"י תכנית מס' מק/ 6404, חלק ממגרש 4 שעפ"י תכנית מס' 3904, חלק מדרך 25 שעפ"י תכנית מס' 3058 א', חלק מדרך 3 שעפ"י תכנית 3278 וחלק מדרך 100 שעפ"י תכנית 7928.
בין קואורדינטות אורך 173500 – 173950.
ובן קואורדינטות רוחב 137150 – 137850.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 1. שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לאזור תעשייה מיוחד, לאזור מסחרי מיוחד, לדרך, ולשטח לדרך ו/או עיצוב נוף.
 2. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור תעשייה מיוחד.
 3. שינוי יעוד שטח מדרך לאזור תעשייה מיוחד ולאזור מסחרי מיוחד.

ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת גן טכנולוגי לתעשיות עתירות ידע בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח ובכפוף להוראות הבאות:

1. קביעת בינוי כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבנינים מס' C1, C2, C3 המאושרים בתכנית מס' מק/ 6404.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת בנין חדש, בן 18 קומות (בנין D), בהתאם לתכנית מס' 6404א' זו.
 2. קביעת השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים.
 3. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל- 193,100 מ"ר, מתוכם 80,000 מ"ר שטחים לשימושים עיקריים.
 4. קביעת מס' הקומות המירבי בכל אחד מהבנינים בתחום הגן הטכנולוגי.
 5. קביעת מערך התנועה והחניה בתחומי המגרש ובדרכים הגובלות בו.
 6. קביעת הוראות לרבות הוראות אקוסטיות בדבר הקמת מעון יום בשטח המגרש.
- ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת מרכז מסחרי אזורי בשטח מגרש חדש מס' 2, בכפוף לנספחי בינוי ופיתוח ובהתאם להוראות הבאות:
1. קביעת בינוי להקמת בנין בן שתיים-שלוש קומות מעל קומה/קומות חניה.
 2. קביעת השימושים המותרים בשטח וההוראות למניעת מפגעים סביבתיים.
 3. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 2 ל- 52,000 מ"ר, מתוכם 17,000 מ"ר שטחים לשימושים עיקריים.
 4. קביעת מערך התנועה והחניה בתחומי המגרש והדרכים הגובלות בו.
- ד. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים, בשטחי המגרשים כאמור.
- ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ו. ביטול דרכים ציבוריות, הרחבת דרכים ציבוריות, התווית דרכים פרטיות וציבוריות וקביעת שטחים לחניה.

7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 3345, 3058 א', 7928 ו-מק/ 6404 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות שבתכנית 6404 א' זו.

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

9. תנאים למתן היתרי בניה:
9.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1 ו-2 הוא אישור תכנית בינוי בועדה המקומית למגרש בשלמותו, הכוללת פירוט של תכנית פיתוח והעמדת בנינים, תכניות קומות, חתכים, חזיתות וכדו', בק.מ. שלא יקטן מ-1:250.

9.2 תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1 ו-2 הינו הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח המגרש, של פיתוח שטחי הדרכים הציבוריות הגובלות בו ושל שלבי הביצוע, לאישור האגף לשיפור פני העיר. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר את הפרטים הבאים: נטיעות וגינות (סוגי צמחים, גודלם, גילם, מרווחי שתילה וכו'), ריצוף, ריהוט רחוב, ריהוט גן, תאורה, מיקום מכולות אשפה וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח המגרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בפיקוח עיריית ירושלים. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח המגרש, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בהתאם לשלבי הביצוע שיקבעו, להנחת דעת עיריית ירושלים. אחזקת השטחים שבתחום מגרשים מס' 1 ו-2 תהא באחריות בעלי הזכויות במקרקעין במגרשים אלה ועל חשבונם בלבד.

9.3 תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1 ו-2 הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

9.4 תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1 ו-2 הוא תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים בכל מגרש בניה כאמור, הכל בהתאם לדרישות חברת החשמל (ראה להלן סעיף 15). מיקום חדרי השנאים, מספרם וגודלם יקבע סופית לעת מתן היתרי הבניה בשטח. מודגש כי תשתיות חשמל קיימות, יועתקו, במידת הצורך, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום עם חברת החשמל.

9.5 תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד ממגרשים מס' 1 ו- 2 הוא תאום עם המח' לשרותי כבאות והצלה בעיריית ירושלים לענין תכנון החניונים ודרישות הבטיחות בהם, תכנון רחבות מילוט ודרכי גישה, תכנון הבנינים רבי הקומות, קביעת הוראות בטיחות, תכנון מערכות האנרגיה בבנין, תכנון חדרי המדרגות, הפרוזדורים, פתחי היציאה, פירים וחדרי מעליות, הכל בהתאם לדרישות המחלקה לשרותי כבאות והצלה בעיריית ירושלים.

9.6 תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב, הניקוז והמים המתוכננות שבתחום המגרש (ציבוריות ופרטיות) והתחברותן למערכת הביוב, הניקוז והמים העירונית/האזורית, לאישור חברת הגיחון. התכנון המפורט יכלול בין היתר העתקת קו הביוב הקיים בשטח של מאסף הביוב הדרום מזרחי של ירושלים לשטחי דרכים או שטחים פתוחים ציבוריים בתכנית ולעומקים סבירים, בהתאם לסטנדרטים המקובלים בחברת הגיחון, בכל הקשור לאחזקה שוטפת עתידית של הקו. כמו כן יכלול התכנון המפורט חיבור המגרשים הנמצאים בטופוגרפיה נמוכה יותר מקו מאסף הביוב הראשי באמצעות מערכת סניקה.

ביצוע התכנון המפורט, לרבות העתקת קוי ביוב/ניקוז/מים קיימים, וחיבור המבנים אל מערכת הביוב, הניקוז והמים העירונית, יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח וביצוע ע"י בעלי הזכויות במגרשים ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון.

לא ינתן טופס 4 ראשון ו/או תעודת גמר ראשונה לבנין בשטח בתכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע מערכת הביוב, הניקוז והמים בשטח המגרש והתחברותה למערכת המים, הביוב והניקוז העירונית להנחת דעת עיריית ירושלים.

9.7 תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא חתימת מגישי התכנית על כתב התחייבות בדבר תכנון, ביצוע ותחזוקת מערכות הביוב והניקוז העירוניות, בכפוף לספא של סעיף 9.7 זה, והפרטיות שבתחום התכנית, תכנון וביצוע מערכת הניקוז העירונית שבתחום התכנית, הבטחת זכויות מקרקעין חברת הגיחון, וכן חתימה על הסכם עקרונות להעתקת תשתיות ניקוז וביוב, הכל כפי שיקבע ע"י חברת הגיחון.

כתב התחייבות כאמור יכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:

- תכנון של מערכות הביוב והניקוז הפרטיות שבתחום התכנית, תכנון מערכת הניקוז הציבורית שבתחום התכנית בהתאם לתכניות אב לביוב וניקוז למפרטים והוראות חברת הגיחון, תוך הבטחת המשך פעילותם התקינה של קוי ביוב וניקוז קיימים בשטח וזאת בהתאם לנוהלי עבודה להבטחת זכויות מקרקעין "הגיחון".

- הבטחת שטחים עם זכויות מעבר לתשתיות ברוחב מתאים למעבר כלי רכב, להנחת קווים ולתחזוקה שוטפת.
 - אופן חיבור מערכות ביוב וניקוז חדשות למערכות קיימות בתחום התכנית ו/או מחוץ לתחומה, בהתאם למיפרטים ולהוראות חברת הגיחון.
 - אופן חיבור המבנה/המבנים נשוא התכנית, למערכות ביוב וניקוז קיימות ו/או המתוכננות בתחום התכנית או מחוצה לה.
 - אופן ביצוע בפועל של מערכת הניקוז הציבורית בתחום התכנית ומחוצה לה, וכן מערכת הניקוז והביוב הפרטית ותחזוקתן, בהתאם למיפרטים ולדרישות חברת הגיחון.
 - הוראות לשמירת זכויות מקרקעין הגיחון.
 - אחריות מגישי התכנית על מערכות הביוב והניקוז בתחום התכנית בעת יישומה, ועד מסירתן לחברת הגיחון.
 - מודגש כי מסירת מערכות הניקוז והביוב הציבוריות בתחום התכנית לידי חברת הגיחון מותנה בהשלמת ביצוע פיתוח השטח, להנחת דעת עיריית ירושלים.
 - אופן מסירת מערכות הביוב והניקוז הציבוריות לתחזוקה לידי חב' הגיחון, לאחר ביצוע הפיתוח ואישור התכנית ע"י העירייה בהתאם למיפרטים והוראות חברת הגיחון.
- 9.8 תנאי למתן היתר בניה הוא תשלום היטלי ביוב והיטלי תשתית על ניקוז כמצוין בכתב ההתחייבות שיחתם בכפוף למפורט בסעיף קטן 9.6 לעיל ובכפוף לסעיף 10.6 להלן.
- 9.9 תנאי למתן היתר בניה והיתר חפירה בכל מגרש הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם הבטחת ביצוע כל האמור בסעיפים 10.1, 10.3, 11.1, 11.3 להלן.
- 9.10 תנאי למתן היתר חפירה/בניה בכל מגרש הוא תאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת הבניה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
- 9.11 תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח המגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות. ראה סעיף 16 להלן.
- 9.12 תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל מגרש הוא תאום עם המח' לתברואה בדבר פתרונות איסוף ופינוי האשפה מהשטח.
- 9.13 ראה סעיפים 10.5 ו-11.4 להלן.
- 9.14 ראה סעיף 15 להלן.
- 9.15 תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא הכנת חוות דעת אקוסטית ע"י מגישי התכנית לענין מפלס הרעש בבנין הנמצא ברחוב סירת דוכיפת מס' 12, והגשת חוות דעת זו למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במידה והרעש עולה על התקן המותר בחוק, לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להבטחת ביצוע פתרונות אקוסטיים באמצעות הפחתת רעש במקור או באמצעות מיגון הדירות בבנין ברח' סירת דוכיפת 12. ביצוע בפועל של הפתרון יהיה תנאי לטופס 4, במידה והפתרון הוא הפחתת רעש במקור ותנאי למתן היתר בניה, במידה והפתרון הוא מיגון הדירות.

אם הובעה בכתב, או בדרך אחרת, אי הסכמה של בעלי הדירות למיגוון – לא ניתן יהיה למנוע הוצאת היתרי בניה, גם ללא מיגוון בפועל של דירות אלה.

9.16 ראה סעיף 22 להלן בדבר חובת הקמת חברת אחזקה בשטח התכנית.

9.17 תנאי למתן היתר בניה לבנין האחרון באזור תעשייה מיוחד (בנין D) הוא בדיקה תנועתית מחודשת ואישור משרד התחבורה להסדרי תנועה שייקבעו.

10. אזור תעשייה מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם פסים אלכסוניים שחורים הוא אזור תעשייה מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית מק/6404, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

10.1 שימושים מותרים

10.1.1 השימושים המותרים בשטח הם משרדים ותעשייה עתירת ידע בלתי מזיקה, בלתי מטרידה ו/או מזהמת לרבות תעשיות אלקטרוניקה, תקשורת, ביוטכנולוגיה, תוכנה, מחקר ופיתוח וכי"ב וכן המפורט בסעיף 10.2.7 להלן.

10.1.2 השימושים המפורטים להלן לא יותרו בשטחי התעשייה שבתחום תכנית זו:

1. אסורה הקמת מפעלי תעשייה מזיקה, מטרידה ו/או מזהמת בכפוף לרשימת השימושים האסורים המצורפת לתכנית מס' 3345, כנספח מס' 1.

2. אסורים שימושים מסחריים בשטח התעשייה, לרבות מכירת התוצרת המיוצרת במפעל, למעט מזנון לשימוש העובדים באזור.

3. אסורים השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים לטיפול בפסולת.

4. כמו כן לא יותרו מפעלים שיקבעו כ"מפעלים דחויים" וכ"מפעל על תנאי" ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לאחר שעברו תהליך של סינון ומיון, כמפורט בסעיף 10.3.1 להלן.

10.1.3 השימוש למסחר, לרבות חנויות מפעל, בתחום השטח המיועד לאזור תעשייה מיוחד אסור.

- 10.2 הוראות בניה ופיתוח:
- 10.2.1 הבינוי והפיתוח בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2 וכמפורט להלן:
- א. תותר הקמת חמישה בנינים (C2, C3, C1, B, A) בתחום המגרש כמאושר בתכנית מס' מק/ 6404.
- ב. בנוסף לכך תותר תוספת קומה מעל בנינים מס' C1, C2, C3, שעפ"י תכנית מס' מק/ 6404, כמפורט בנספח מס' 1.
- ג. כמו כן תותר הקמת בנין חדש (בנין D) בתחום המגרש כמפורט בנספח מס' 1.
- 10.2.2 נקבע בזאת כי הבינוי המפורט בנספחי הבינוי הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות היקף שטחי הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי וקווי הבנין שעפ"י תכנית מס' 6404 א' 1.
- 10.2.3 קווי הבנין העיליים המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבנין התת-קרקעיים המירביים יהיו אפס בגבולות מגרש חדש מס' 1. למרות האמור לעיל, תותר הקמת ביתני שומר מעבר לקווי הבנין העיליים המירביים כמפורט בנספח מס' 1. קווי הבנין המאושרים מכח תכניות קודמות בטלים בזאת.
- 10.2.4 הגובה המירבי בכל בנין יהא כמפורט בנספח מס' 1. בבנינים C1, C2, C3, B, A, תותר סטיה של עד 1.0+ מ', לעת מתן היתר הבניה. בנין D תותר סטיה של עד 2.0+ מ', לעת מתן היתר הבניה.
- 10.2.5 מס' הקומות המירבי יהא כמפורט להלן: בנינים A, B - 5 קומות עיליות (לרבות קומה טכנית) מעל 3 קומות מרתף. בנינים C1, C2, C3 - 6 קומות עיליות מעל 3 קומות מרתף. בנין D - 18 קומות עיליות (לרבות קומה טכנית) מעל 4 קומות מרתף.
- כל זאת כמפורט בנספח מס' 1.
- 10.2.6 סה"כ שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 1 הם כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)				שטחים עיקריים (מ"ר)			בנין
	סה"כ	מתחת למפלס ה-0.00		מעל למפלס ה-0.00	סה"כ	מתחת למפלס ה- 0.00	מעל למפלס ה- 0.00	
		אחר	חניה					
34,000	19,700	1,000	15,000	3,700	14,300	2,900	11,400	A
31,900	18,500	1,000	14,000	3,500	13,400	2,700	10,700	B
29,900	18,200	1,000	14,000	3,200	11,700	1,200	10,500	C1
32,300	19,400	1,000	15,000	3,400	12,900	1,400	11,500	C2
21,300	13,100	800	10,000	2,300	8,200	800	7,400	C3
43,700	24,200	1,200	18,000	5,000	19,500	-	19,500	D
193,100	113,100	6,000	86,000	21,100	80,000	9,000	71,000	סה"כ

הערות לטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

* תותר תוספת שטחי שרות עבור חניה במרתפים תת-קרקעיים, באם יידרשו, בהתאם לתקן החניה שיהיה נהוג לעת מתן היתרי הבניה.

* במסגרת שטחי השרות שמתחת למפלס ה-0.00 מותר שימוש למחסנים עבור השטחים העיקריים באותו בנין ובשטח כולל שלא יעלה על 6,000 מ"ר.

* הועדה המקומית רשאית להתיר הגדלה של עד 15% מהשטח המירבי המותר בבנין מסוים כנגד הקטנה באותו שטח של השטח המירבי המותר בבנין אחר וכן רשאית הועדה להתיר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס ה-0.00 למפלסים שמתחת למפלס ה-0.00 וממפלסים שמתחת למפלס ה-0.00 למפלסים שמעל למפלס ה-0.00. כל זאת בתנאים הבאים:

1. לא תותר חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירביים.
2. לא תותר הסבת שטחי שרות לשטחים עיקריים.
3. לא תותר חריגה ממעטפת הבנין וממספר הקומות המירבי.
4. לא תותר חריגה מקווי הבנין.

10.2.7.א. במפלס 1- (מפלס הקרקע בחזית לכיוון מזרח) של בנין C1, יוקם מעון יום ל- 3 כיתות גן, בשטח כולל של 500 מ"ר. למעון היום תוצמד חצר פתוחה בשטח של 400 מ"ר לפחות, שתהא לשימוש מעון היום בלבד.

ב. הבינוי יהיה כמפורט בנספח מס' 1.
ג. שטחי הבניה המפורטים לעיל מחושבים במנין שטחי הבניה המפורטים בטבלה שבסעיף 10.2.6. לעיל.
ד. תנאי למתן היתרי בניה להקמת בנין C1 הוא הגשת תכנון מפורט של מעון היום לאישור המח' לתכנון מבני ציבור בעירית ירושלים.

ה. הקמת מעון היום ופיתוח החצר הצמודה לו תהא ע"י מגישי הבקשה להיתר להקמת בנין C1 ועל חשבונם בלבד, וכחלק בלתי נפרד מהקמת בנין C1 בשלמותו.

ו. שטח מעון היום והחצר הצמודה לו יועברו לבעלות עירית ירושלים מיד עם השלמת הבניה והפיתוח של השטח. ניהול השטח ואחזקתו יהיו באחריות עירית ירושלים.

ז. תנאי למתן היתר בניה להקמת בנין C1 הוא חתימת הסכם בין עירית ירושלים לבין מגישי הבקשה להיתר להקמת הבנין C1 המבטיח ביצוע כל המפורט בסעיפים קטנים א'-ו' לעיל.

10.2.8. מעטפת הבנינים תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. יותר שילוב של זכוכית ומתכת באישור מהנדס העיר, לעת מתן היתר הבניה, ובלבד ש- 70% לפחות משטח החזיתות יצופו באבן טבעית.

10.2.9. בחלקו המערבי של מגרש מס' 1 ומגרש מס' 2 תקבע רצועה ברוחב של 7.0 מ' שתפותח כחיץ בין הבנינים שבתחום מגרשי הבניה כאמור לבין בניני המגורים של שכונת פסגת זאב שממערב לתכנית, הכל כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2.

10.2.10. גגות הבנינים יטופלו כחזית חמישית כמפורט בנספח מס' 1 ובתאום עם מהנדס העיר, או מי מטעמו, לעת מתן היתרי הבניה.

10.2.11. תכסית הקרקע של המבנים לא תעלה על 40% משטח המגרש.

10.3 הוראות למניעת מפגעים סביבתיים:

10.3.1 מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה:

1. תהליך המיון

יבוצע תהליך סינון ומיון של עסקים ומפעלים הרוצים לאכלס את אזור התעשייה המיוחד, כתנאי לקבלת תעודת אכלוס, שיהיה מבוסס על בחינת נתונים ודוחות מוקדמים של כל עסק ועסק ובהם פירוט פוטנציאל הזיהום והסיכון הסביבתי הצפוי מהם, בהתאם לחומרי הגלם, תהליכי הייצור ופעולות העזר עליהם יושגת המפעל.

2. תהליך הבחינה וקבלת מפעלים

תהליך הבחינה והקבלה של מפעלים לאזור התעשייה המיוחד יהיה מבוסס על דרישות מקדמיות בנושאי פליטת מזהמים, ועל דיון פרטני בבקשות אכלוס עפ"י דוחות מקדמים, שיוגשו לבדיקה מקצועית למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

3. הדוחות והמסמכים הנדרשים הם:

- "תיק מפעל" לפי תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) 1993.

- "דר"ח אפיון מפעל" עפ"י שאלון רישוי עסקים של המשרד לאיכות הסביבה ובו יוצגו הפעילות המתוכננת של המפעל והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.

- "דר"ח הערכת רעש לסביבה" שישולב כחלק מהרחבה של דר"ח אפיון מפעל ושיכלול חישוב של מפלס הרעש, שווה הערך המירבי המותר, מהבחינים השונים המוצעים בתכנית לחזית המגורים הקרובים.

חישוב זה יסכם את מפלסי הרעש של כל מקורות הרעש המתוכננים מחוץ למבנה ומפלס הרעש הכולל של מעטפות המבנים באותו מגרש. במידה שיתוכננו אמצעים להקטנת הרעש של מקור או מקורות מסויימים, אזי שיעור הקטנת הרעש יופחת ממפלס הרעש של אותו מקור. מפלס הרעש המיצרפי הכולל של כל מקורות הרעש החיצוניים ומעטפת המבנים בכל מגרש יושוו למפלס הרעש המירבי הכולל לכל מבנה. לא תותר חריגה ממפלס זה, אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתיקבע ע"י המח' לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת, יידרש העסק/המפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכו') להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.

בכל מקרה, מפלס הרעש המירבי מבנין המשמש למטרות תעשייה, מסחר, מלאכה ומשרדים לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.

"דוח רעש לסביבה" יהיה מבוסס על קריטריונים שייקבעו ע"י המח' לאיכות הסביבה.

- "שאלון להערכת סיכונים" שישולב כחלק מהרחבה של דר"ח אפיון מפעל, ושיכלול את הנתונים הדרושים לביצוע סקר הערכת סיכונים מהמפעל.

- דר"ח על פליטת מזהמי אויר שישולב כחלק מהרחבה של דר"ח אפיון המפעל ובו הפרוט של כל הפליטות החזויות של מזהמי אויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ו/או על בסיס ניתוח מתקני הייצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.

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

4. על בסיס הנתונים בד"ח המורחב של "אפיון המפעל" תדון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בבקשת האכלוס. בדיקת נתוני המפעל תתבצע במטרה לסווג את המפעל לאחד משלושה מסלולים אפשריים כדלהלן:

"מפעלים מותרים"

מפעלים שהתקבלו מהבחינה הסביבתית לאזור התעשייה המיוחד ואינם נדרשים בהגשת מסמכים נוספים ובתכנון אמצעים נוספים לטיפול במזהמים.

"מפעלים על תנאי"

מפעלים החייבים בהגשת מסמכים סביבתיים נוספים, כמו סקר פליטות, חו"ד סביבתית, תסקיר השפעה על הסביבה, סקר סיכונים וכדומה בהתאם לדרישת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים. מפעלים אלו יתקבלו, מהבחינה הסביבתית, לאזור התעשייה בתנאי שיגישו את המסמכים הסביבתיים הנדרשים, ובתנאי שממצאי המסמכים יהיו מקובלים על המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.

"מפעלים דחויים"

מפעל שממצאי המסמכים הסביבתיים יראו כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות ו/או לגרום למפגעים או לסיכונים סביבתיים, תדחה בקשתו להיכנס לאזור התעשייה המיוחד אלא אם יגיש מסמכים מקצועיים מפורטים המוכיחים, לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים, כי יותקנו ויופעלו אמצעים ומתקנים לטיפול במזהמים המאפשרים לו לעמוד בדרישות הסביבתיות.

5. בשלב הדיון בהיתרי הבניה של כל עסק שקיבל אישור ראשוני לאכלוס, תקבע המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה, בשיתוף עם המשרד לאיכות הסביבה מחוז ירושלים, תנאים מיוחדים שעל המפעל יהיה לעמוד בהם.

תשתיות 10.3.2

שפכים, מים וניקוז 1.

שפכי כל מפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר לדוגמא – "הזרמת שפכי התעשייה למערכת הביוב העירונית".

אגף המים והביוב בעירית ירושלים יהיה רשאי לקבוע החמרות או הקלות מהתקן הנ"ל, על בסיס מניעת נזק לצנרת ההולכה, למתקן הטיפול המשותף בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחים.

כל מפעל המייצר שפכים תעשייתיים יתקין בשטחו מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שייקבעו.

כל מפעל יידרש להציג, טרם כניסתו לאזור התעשייה, אישור של אגף המים והביוב בעיריית ירושלים כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן המתוכנן לטיפול בשפכים של העיריה.

לא תותר למפעל חריגה מספיקות השפכים עליהם קיבל את אישור אגף המים והביוב, ללא קבלת אישור מיוחד לכך מראש.

לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בנייה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי.

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

במוצא השפכים התעשייתיים של כל מפעל, תותקן שוחת דיגום בה יבוצעו מדידות ספיקה ודיגום של השפכים לצרכי מעקב, פיקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.

כל מפעל יידרש להסדיר את מערכת הניקוז בשטחו, ואת התחברות מוצאי הניקוז משטחו למערכת הניקוז המשותפת או לאזורי חלחול עפ"י הוראות המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. לא תאושר הזרמת מי נגר עילי למערכת הביוב, למעט אזורי פעילות מוגדרים מראש, בהם תתקיים פעילות העלולה לגרום לזיהום מי נגר והפיכתם לשפכים.

פסולת מוצקה

.2

כל מפעל יקצה בתחום המגרש, בחלק אשר אינו פונה לאזורי המגורים, שטח מוצנע להצבת מכולה לאצירת פסולת מוצקה לסילוק, וכן כלי אצירה לאיסוף פסולת ברת-מיחזור.

על כל מפעל להבטיח קיומו של מערך איסוף ופינוי פסולת שיושתת על תדירות פינוי מתאימה שתמנע הצטברות פסולת מעבר לכושר הקליטה של מכלי האצירה.

מפעל בו תיווצר פסולת אורגנית ברת פרוק ידאג להבטיח פינוי בתדירות יומית של הפסולת, כך שתמנע התפרקות וריקבון של הפסולת במכלי האצירה טרם פינויים.

מערכות ואמצעי ניטור שיוקמו בשטח התכנית:
 כדי למנוע ניטור ובקרה על פעילות המפעלים שיאכלסו את האזור ולנטר מזהמים שונים העולים להפלט מהאזור לגרום למטרדים לסביבה, פעולות הניטור יתמקדו ב- 3 מרכיבים כדלהלן:

1. מזהמי אויר

תחנת ניטור מרכזית לבדיקת מזהמי אויר תותקן בשטח אזור התעשייה המיוחד והקמתה תתואם מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.

בתחנה יותקן מכשור שיאפשר מדידות של חלקיקים, תחמוצות חנקן, גופרית דו חמצנית, פחמן חד חמצני, חומרים אורגניים נדיפים ופרמטרים מטאורולוגיים.

הוספת מערכות לניטור מזהמים נוספים תיקבע במידת הצורך, ע"י מינהלת אזור התעשייה ביוזמתה או עפ"י דרישתה של המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים, על בסיס ניתוח המפעלים שיאכלסו את האזור ואופי פעילותם.

ניטור מזהמי האויר יהיה עפ"י המפרט שנקבע במסגרת המכרז הארצי של המשרד לאיכות הסביבה לתחנת ניטור.

תחנת ניטור האויר תופעל באופן רציף 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע, תוך רישום ואגירה של נתונים או לחילופין הפעלת מערך ניטור נייד עפ"י הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.

המערכת תצויד באמצעי התראה למצבים של ניטור ריכוזים חריגים או גבוהים של המזהמים השונים. עם קבלת התראה על חריגות בריכוז מזהמי אויר תתבצע בדיקה ע"י גורם מקצועי מוסמך (המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים, יועץ מקצועי לחברת האחזקה וכד'), במטרה לאתר את המקור לריכוזים החריגים ולמנוע את הישנות המקרה.

2. רעש

מדידות רעש תקופתיות יבוצעו בנקודות שונות בגבולות אזור תעשייה בהתאם לדרישות המח' לאיכות הסביבה, ובמידת הצורך, אם יתגלו מפלסי רעש חריגים, סביב מפעל ספציפי.

3. שפכים

כל מפעל יתקין על קו הביוב שלו שוחה למדידת ספיקה ולדיגום השפכים, לפני הזרמתם לקו הביוב האזורי המשותף, בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה.

תדירות הדיגום וסוג הבדיקות של שפכי כל מפעל ומפעל ייקבעו על בסיס הפרשה הטכנית שיגיש המפעל כחלק מתהליך האכלוס.

הפיקוח (הדיגום והבדיקות) על השפכים יבוצעו ע"י חברת האחזקה תוך דיווח לאגף המים ושפכים בעיריית ירושלים וכן למחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.

בכל מקרה של חריגה מאיכות השפכים המותרת בהזרמה למערכת הביוב העירונית, תשלח למפעל התראה לנקיטה באמצעים למניעת החריגות, והודעה על ביצוע חוזר של דיגום ובדיקות, כדי לוודא שהנושא טופל ואין חריגות נוספות באיכות השפכים.

10.3.4 מגבלות לסביבה הסמוכה

בין אזור התעשייה המיוחד ובין שכונות המגורים הגובלות בו וכן לאורך כל החזיתות הפונות לכבישים המקיפים את אזור התעשייה יתוכננו רצועות חיץ נטועות עצים.

בעת תכנון האזור שממערב לשטח אזור התעשייה המיוחד שיעודו לשימושים כלל עירוניים תינתן הדעת על הגדרת שימושי קרקע אשר יעבו את רצועת החיץ שבין שכונת פסגת זאב ובין אזור התעשייה המיועד.

באזור המיועד לשימושים כלל עירוניים לא יבנו מבני ציבור רגישים (כגון מבני חינוך ובריאות).

בתכניות עתידיות לשטחים הצמודים לאזור התעשייה המיוחד מצפון מומלץ לקבוע רצועות חיץ ירוקות ברוחב מינימלי של 20 מ' נטועה בעצים בוגרים רחבי עלים.

10.3.5 אחזקה ופיקוח סביבתי בשטח התכנית

האחזקה התקינה והשוטפת של כל שטחי התכנית תופקד בידי חברת אחזקה של מינהלת הגן הטכנולוגי.

חברה זו תהיה אחראית על אחזקת השטחים הפתוחים בתחום אזור התעשייה המיוחד וכן תחזוקת השטחים הציבוריים: כבישים, מדרכות, מגרשי חניה, רהיטי רחוב, שלטים וכד'.

חברת האחזקה תהיה אחראית גם לפיקוח פנימי על המפעלים. סמכויות חברת האחזקה לביצוע הפיקוח ייקבעו בחוזה הכניסה של המפעלים לאזור התעשייה המיוחד.

חברת האחזקה תקיים ותפעיל מערכות לניטור סביבתי כמפורט בסעיף 10.3.3 לעיל. המימון להקמת והפעלת מערכות הניטור ייגבה מהמפעלים עפ"י מפתח שתקבע מינהלת הגן הטכנולוגי עם הקמתה.

הפיקוח הסביבתי המקצועי על המפעלים יהיה באחריות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כאשר בנושא המים והביוב גורם מקצועי מפקח נוסף יהיה אגף המים והביוב בעיריית ירושלים ובנושא חומרים מסוכנים ישותף אגף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה במחוז ירושלים.

10.3.6 חומרים מסוכנים

כל מפעל יחוייב, טרם כניסתו לאזור התעשייה, להיערך לפעולות מניעה וטיפול בתקלות אפשריות העלולות לגרום לו לפליטת מזהמים לסביבה באופן שיגרום מטרד לסביבתו. לא יותר שימוש בשטח התכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל.

מפעל תעשייה המשתמש או מייצר חומרים מסוכנים שירצה להיכנס לאזור, יידרש להגיש פרשה טכנית המפרטת את סוג, כמות ואפיון החומרים המסוכנים בהם יעשה שימוש, ופרוט של אופן האחסון והשימוש בחומרים הללו. על בסיס דו"ח ראשוני זה יכין המפעל סקר סיכונים הבוחן את טווחי הסיכון הצפויים מהחומרים המסוכנים.

מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור התעשייה המיוחד, תאושר לאחר בדיקה מקצועית של המסמכים לעיל, יחוייב להכין ולהגיש למחלקה לאיכות הסביבה, למכבי אש ולמשרד לאיכות הסביבה, טרם התחלת פעילות באזור התעשייה. נוהל חירום לטיפול באירועי חמ"ס.

כל מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים שבקשתו להיכנס לאזור התעשייה המיוחד תאושר, יחוייב להקצות שטח מתאים לאחסון, במידת הצורך, של פסולת חומרים מסוכנים. השטח שיוקצה יהיה מופרד מאזורי הפעילות הרגילים במפעל, ישולט ויצויד באמצעים הנדרשים (חומר ספיגה, נטרול, מאצרה וכד"), בהתאם לאפיון החומרים המסוכנים בהם הוא מתעתד להשתמש, אשר יבטיחו כי גם במצבי תקלות לא יגרם נזק או סיכון לסביבה.

כל מפעל בו צפויה להיווצר פסולת רעילה יתחייב להקצות שטח מתאים לריכוז הפסולת ולאחסנה כולל אמצעי הבטיחות המתאימים עד לפינויה לרמת חובב.

פינוי הפסולת המסוכנת לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב יעשה אך ורק ע"י גורם מורשה, בהתאם לדרישות משרד התחבורה והמשרד לאיכות הסביבה, לשינוע חומרים מסוכנים.

10.3.7 מניעת זיהום אויר ומפגעי ריח

סך כל פליטת מזהמי האויר מאזור התעשייה המיוחד תיבחן עפ"י "עקרון הבועה". לפיכך:

באזור הגן הטכנולוגי פסגת זאב לא תותר פליטה של כל אחד מן המזהמים גופרית דו-חמצנית, תחמוצות חנקן וחלקיקים מרחפים שתגרום לרמות העולות על 50% מן התקן הישראלי החצי שעותי בקולטי הזיהום הקרובים ביותר לאזור. עבור גופרית דו-חמצנית הפליטה המירבית המותרת היא 1.3 גרם/שניה, עבור תחמוצות חנקן 2.5 גרם/שניה ועבור חלקיקים מרחפים 0.8 גרם/שניה.

במידת הצורך, כל מפעל הפולט מזהמי אויר או ריחות לסביבה יחוייב להשתמש בטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד בתקן המפורט ב-LUFT - TA 1986 (או בתקני פליטה של המשרד לאיכות הסביבה).

בתחום התכנית יותר שימוש רק בגז ובחשמל כמקורות אנרגיה.

המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תהיה מוסמכת להטיל מגבלות פליטה נוספות של מזהמי אויר ממפעלים שיבקשו לאכלס את האזור, כדי להבטיח עמידה בתקנים הסביבתיים בגבולות המפעל, או למנוע מטרדים מעסקים ומפעלים סמוכים, אישור מח' איכות הסביבה בעיריית ירושלים יהווה תנאי לפעילות המפעל.

בכל מבנה תעשייתי יוכן פיר או פירים מרכזיים לפינוי מזהמי אויר מכל חלקי הבנין.

ינקטו כל האמצעים הדרושים הקיימים כיום לבקרה וניטור מזהמי אויר ויידרשו בדיקות תקופתיות של פליטות מארובות.

במתחמים חיצוניים בהם יאוחסנו חומרי גלם לא מסוכנים ינקטו אמצעים למניעת פיזור אבק ע"י כיסוי והרטבה.

כתנאי למתן היתר בניה יש להגיש תכניות מפורטות של החניונים בהן יצויינו נקודות הפליטה ומיקום המפוחים לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

במידת הצורך תחוייב התקנת מערכות לגילוי פחמן חד-חמצני (CO) בחניון עפ"י דרישה מפורטת שתועבר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.

10.3.8 רעש

כל בקשה להיתר בניה או לאכלוס מבנה/מתקן בשטח התכנית תכלול התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים שייגרמו ע"י הפעולות במתקן/במבנה.

הבקשה להיתר אכלוס תלווה במסמך אקוסטי, בהתאם להוראות המח' לאיכות הסביבה ובכפוף למפורט בסעיף 10.3.1 לעיל. במסמך יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלסים שייקבעו ע"י המח' לאיכות הסביבה, בהתאם למאפייני הרעש, מישכו, זמן היווצרות הרעש (יום או לילה), מפלס הרעש המירבי המותר בשטח המגרש מכל מקורות הרעש שבו וכו'. מפלס הרעש הכולל מכל המתקנים המתוכננים לפעול באותו פרק זמן, יעמוד בהוראות התקנות.

יבוצעו מדידות רעש תקופתיות בנקודות מאפיינות שיקבעו ע"י המח' לאיכות הסביבה. זמן ואופן ביצוע המדידות ייקבעו ע"י המח' לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים. מדידות הרעש יבוצעו באחריות מנהלת הגן הטכנולוגי וידווחו למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

עבודות הקמת אזור התעשייה המיוחד יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לקביעת נהלי עבודה, כך שמטרדי הרעש ימוזערו במידת האפשר.

עבודות ההקמה יבוצעו במגבלת השעות כפי שמוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992.

לפני ביצוע כל עבודות בניה בשטח יש להציג מדידות רעש של ציוד הבניה שיופעל במקום כדי להוכיח כי הציוד עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979.

לא תותר התקנת רמקולים מחוץ למפעלים לכיוון מבני המגורים.

תנאי למתן היתרי בניה באזור התעשייה המיוחד יהיה עריכת מסמך אקוסטי - "מיגון אקוסטי לרעש תחבורה" אשר יפרט את אופן המיגון האקוסטי מפני רעש תחבורה בכביש מס' 25.

10.4 חניה

10.4.1 החניה תהיה בתחום מגרש חדש מס' 1 עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.

10.4.2 בחישוב מספר מקומות החניה בהתאם לתקן לעיל לא יחושבו מקומות החניה בתחום ולאורך הדרכים הציבוריות, לצורך עמידה בתקן החניה.

10.4.3 החניה בהתאם לתקן לעיל תהא בחלקה במרתפים מבונים תת-קרקעיים ובחלקה עילית כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2.

תותר חפיפה של עד 20% ממספר מקומות החניה עפ"י התקן במגרש חדש מס' 2 עם מקומות החניה במגרש חדש מס' 1, בתנאי שיהא הסכם תפעול בין בעלי הזכויות במגרשים 1 ו- 2 ובאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

10.5 תנאים נוספים למתן היתרי בניה ותנאים למתן טופס 4:

10.5.1 ראה סעיף 9 לעיל.

10.5.2 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש

מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט לדרך הציבורית המוגדרת בתכנית כמגרש חדש מס' 25 א', כולל התחברותה לצומת המרומזר המתוכנן עם כביש מס' 20א' ולמערכת הדרכים הציבוריות הגובלות, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים.

התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר תנוחת דרכים, גבהי פיתוח, פירוט הפיתוח בשולי הדרכים, כתבי כמויות, תאום מערכות תת-קרקעיות, תכנון תנועה וחניה וכדומה, הכל כדרישות מח' הדרכים בעירית ירושלים.

ביצוע הדרכים כאמור יהא בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח המגרש בהתאם לתנאים ולשלים שיקבעו ע"י עירית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה בשטח.

מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ראשון בשטח המגרש, אלא לאחר השלמת ביצוע הדרכים המאפשרות גישה/יציאה למגרש חדש מס' 1, לרבות הדרך שבתחום מגרש מס' 25א' וחיבורה עם הדרך שבתחום מגרש מס' 20א' (כולל ביצוע הצומת המרומזר) ולרבות ביצוע חלק מהדרך שבתחום מגרש חדש מס' 254א', הכל להנחת דעת עירית ירושלים.

אחזקת שטחי הדרכים הפרטיות והחניות שבתחום מגרש מס' 1 תהא באחריות בעלי זכויות המקרקעין בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בלבד.

10.5.3 ראה סעיף 10.2.7 ס"ק ז' לעיל.

10.5.4 תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מהנדס העיר בדבר פריסת החזיתות וקבלת אישור עליהן.

10.6 אופן מימון היטלי הסלילה והתיעול והיטלי המים והביוב יהא בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה מתאריך 12.7.99 ובכפוף להחלטת מועצת העיר מתאריך 30.5.95, לענין פיתוח אזור התעשייה בשכונת פסגת זאב כנגד פטור מאגרות.

11. אזור מסחרי מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בצבע שחור
הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:

	<u>שימושים מותרים/אסורים:</u>	11.1
11.1.1	השימושים המותרים בשטח הם שימושים מסחריים (כל סוגי החנויות, בתי-אוכל ומסעדות וכי"ב), משרדים, לרבות סניפי בנקים ומסקומות בידור ושעשועים לרבות בתי-קולנוע, מועדונים וכי"ב, הכל בכפוף למפורט בסעיף 11.1.4 להלן.	
11.1.2	מותרת חניה במפלסים עיליים כמסומן בגספח מס' 1.	
11.1.3	בקומת המרתף יותרו שימושים לחניה, לחדרי מכונות, מתקנים טכניים ושטחי שרות נלווים וכן שטח לאחסנה.	
11.1.4	בשטח המסחרי לא יותרו השימושים הבאים:	
11.1.4.1	עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים או רעילים והמייצרים פסולת רעילה מעבר לכמות מוגבלת, עפ"י קביעת המחלקה לאיכות הסביבה עיריית ירושלים.	
11.1.4.2	עסקים עתירי אנרגיה המחייבים התקנת מרכזי כח ואנרגיה, לרבות מערכות גיבוי לשעת חירום, מעבר לצריכה מוגבלת, עפ"י קביעת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.	
11.1.4.3	עסקים רטובים הצורכים כמויות מים מעבר לכמות מוגבלת, עפ"י קביעת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.	
11.1.4.4	עסקים העושים שימוש במערכות מכניות המייצרים מפלסי רעש ורעידות מעבר לרמה מוגבלת, עפ"י קביעת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.	
11.1.4.5	עסקים המייצרים פסולת אורגנית או אחרת מעבר לכמות מוגבלת עפ"י קביעת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.	
11.1.4.6	עסקים העושים שימוש בקרינה מיננת ובלתי מיננת.	
11.1.4.7	עסקים שפעילותם גורמת למטרדי רעש.	

11.2 הוראות בניה ופיתוח

11.2.1	תותר הקמת מרכז מסחרי אזורי בהתאם למפורט בגספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף להוראות תכנית מס' 6404'א' זו.	
--------	--	--

- 11.2.2 נקבע בזאת כי הבינוי המפורט בנספחי הבינוי הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות היקף שטחי הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי, קווי הבנין המירביים וגובה הבניה המירבי שעפ"י תכנית מס' 6404'א' זו.
- 11.2.3 קווי הבנין העיליים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
קווי הבנין התת-קרקעיים המירביים יהיו אפס בגבולות מגרש חדש מס' 2. קווי בנין מאושרים מכח תכניות קודמות מבוטלים בזאת.
- 11.2.4 מספר הקומות המירבי המותר לבניה מעל מפלס ה- 0.00 לא יעלה על 3 קומות, לא כולל קומת ביניים חלקית ו/או קומת גלריה ובנוסף קומת גג למכונות ומתקנים טכניים, בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- 11.2.5 גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1. תותר סטיה של עד 1.0 מ' + לעת מתן היתר הבניה.
- 11.2.6 חניה
- 11.2.6.1 החניה תהיה בתחום מגרש חדש מס' 2 עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
דרישות החניה לנכים יקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח, באופן שימוקמו קרוב ככל האפשר אל פתחי הכניסה לבנין המסחרי.
- 11.2.6.2 בחישוב מספר מקומות החניה בהתאם לתקן לעיל לא יחושבו מקומות החניה בתחום ולאורך הדרכים הציבוריות, לצורך עמידה בתקן החניה.
- 11.2.6.3 מודגש בזאת כי מקומות החניה בתחום מגרש חדש מס' 2 יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהיא (לרבות מקומות החניה המקורים ומקומות החניה העיליים הבלתי מקורים).
- 11.2.6.4 החניה בהתאם לתקן לעיל, תהא עילית בתחום מגרש חדש מס' 2 ובמרתפים מבונים כמפורט בנספח מס' 1.
- 11.2.7 סה"כ שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 2 הם כמפורט בטבלה להלן:

שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
		סה"כ (מ"ר)

	סה"כ	מתחת למפלס ה- 0.00	מעל מפלס ה-		סה"כ	מתחת מפלס ה- 0.00	מעל מפלס ה- 0.00	
			חניה	אחר				
	52,000	35,000	-	9,000	26,000	17,000	-	17,000

* הערות לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות חישוב שטחים (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

* תוספת שטחי שרות עבור חניה במרתפים תת-קרקעיים תותר, באם יידרשו, בהתאם לתקן החניה כאמור בסעיף 11.2.6 לעיל.

11.2.8 כל הקירות החיצוניים של הבנינים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
יודגש כי 70% לפחות משטח חזיתות הבנין יצופו באבן טבעית.

11.2.9 גגות הבנין יטופלו כחזית חמישית, כמפורט בגספח מס' 1 ובתאום עם מהנדס העיר, או מי מטעמו, לעת מתן היתר הבניה בשטח.

11.2.10 תכסית הקרקע של הבנין לא תעלה על 40% משטח המגרש.

11.2.11 25% מהשטח הפתוח שבתחום המגרש יפותחו כשטח מגונן בהתאם להנחיות האגף לשיפור פני העיר וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהוא בשטח המגרש.

11.3 תנאים למניעת מפגעים סביבתיים

11.3.1 הוראות למניעת מפגעים סביבתיים בעת הבניה בשטח:

11.3.1.1 מניעת מפגעי אבק

1. לפני תחילת העבודות בשטח המרכז המסחרי תיבנה גדר אטומה, ללא פתחים, בגובה 2.5 מ' מסביב לאתר החפירה והבניה בו יבוצעו העבודות עפ"י מפרט שיאושר במחלקת הרישוי. הגדר תהיה עשויה מפח אסכורית או מחומר אחר, שיאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.
2. יש למקם ערמות עפר לפינוי וערמות חומרי בנין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות, רחוק ככל הניתן מאזורים רגישים כגון בתי מגורים, ובתוך תחום התכנית בלבד.
3. פעולות הקידוח יתבצעו באמצעות כלי קידוח בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת/קליטת אבק בשעת הקידוח בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.

4. פעולות גריסה של בולדרים מפיצוצים לשימוש משני יתבצעו באמצעות מגרסה שתפעל עם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה. המגרסה תהיה מצוידת במתזי מים להרטבה.
5. למניעת פליטת אבק מהדרכים לסביבה, יש לפעול כדלהלן:

- א. הדרך שתשמש את האתר למשך כל תקופת הבניה תיסלל מראש סלילה מלאה, או סלילה באמצעות חומר לוואי מקרצוף כבישים.
- ב. הרטבה תעשה ע"י מכלית בעלת מערכת מתזי מים. תדירות הרטבת הקרקע תקבע עפ"י עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האויר בזמן הבניה.
- ג. קטעי דרך קצרים יורטבו בעזרת מערכת ממטרות חד כיוונית.
- ד. יבוצע טיטוא של כביש הגישה סביב האתר (כביש מס' 20), בתום כל יום עבודה, למרחק של 50 מטרים. מהכניסה לאתר באמצעות מכונת טיטוא כבישים.

מניעת מפגעי רעש 11.3.1.2

ביצוע הבניה יהיה כפוף לנקיטה בצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבניה:

1. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים.
2. כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מצידוד בניה) 1979.
3. לפני ביצוע כל עבודות בניה בשטח יש להציג בפני המח' לאיכות סביבה מדידות רעש של ציוד הבניה שיופעל במקום כדי להוכיח כי הציוד עומד בתקנות אלו.
4. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים באזור.
5. בשלב היתר הבניה תעשה בדיקה אקוסטית של הרעש הצפוי במהלך תקופת הבניה, בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

פסולת מוצקה 11.3.2

- 11.3.2.1 הפסולת תפונה ע"י חברת האחזקה, או ע"י גורם מטעמה לאתר מוסדר המאושר ע"י עיריית ירושלים.
- 11.3.2.2 פינוי הפסולת מהמרכז המסחרי יבוצע ע"י הגורם המפנה, בתדירות שתמנע גלישת פסולת מחוץ למכולות מחוסר מקום.
- 11.3.2.3 במכלים בהם תיווצר פסולת אורגנית הנוטה לפרוק ולרקבון, יבוצע הפינוי בתדירות גבוהה יותר, ללא קשר לקצב מילוי מכולות אצירת האשפה.
- 11.3.2.4 מכולות דחס יוצבו בעמדה עם שיפועים שיאפשרו קליטה והזרמה של תשטיפים, מי שטיפה למערכת הביוב המשותפת, כולל מתקן קדם טיפול, במידת הצורך, בתאום עם המח' לתברואה בעיריית ירושלים.

- 11.3.2.5 בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יקצה מפעיל המרכז המסחרי מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת ברת מחזור. יש לתכנן את חצר האשפה מנקודת ראות של הפרדת אשפה לסוגיה: קרטון, נייר, ניילון ואשפה ביתית, בתאום עם המח'

לתברואה בעירית ירושלים.

11.3.3 מניעת זיהום אויר וריחות

11.3.3.1 מערכות אנרגיה:
מערכות האנרגיה במרכז המסחרי יתוכננו על בסיס חשמל או גז בלבד.

11.3.3.2 חניונים תת-קרקעיים

1. איורור החניונים יהיה ככל האפשר, דרך פיר מרכזי או מס' פירים לפליטה מגג המבנה.
2. במבנים בהם לא ניתן לפלוט את איורור החניון מן הגג, יש לתכנן את מיקום הפתחים כך שיהיה במרחק של פחות מ-10 מטרים מאזורי שיהיה ממושכת של אנשים כגון ספסלי ישיבה, תחנות אוטובוס, חלונות מבנים וכד', ולא יפלטו מזהמים מהחניון היישר לכיוון מדרכות הולכי רגל.
3. מיקום פתחי הניקה יהיה מאזור רחוק ככל הניתן מן הכבישים ומפתחי הפליטה של החניונים.
4. במידה ויתאפשר איורור טבעי, פתחי האיורור שבקירות החניון יהיו גדולים ככל שניתן ובכל מקרה לא פחות מאשר 2% משטח הרצפה של החניון. רצוי למקם חלק משטח פתחי האיורור בסמוך לרצפת החניון.
5. בחניונים תת-קרקעיים בעלי שטח רצפה גדול, יש לתכנן איורור מאולץ. בחניונים בהם ניתן לאורר באופן טבעי, תבוצע הכנה לאיורור מאולץ שיופעל רק לאחר שיוכח הצורך בכך.
6. בחניון תת-קרקעי שבו מתמלא אחד התנאים: שטחו 2,500 מ"ר ויותר, או, קיבולו 100 כלי רכב ויותר, תותקן מערכת גלאי CO עפ"י הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
7. האיורור (טבעי או מאולץ) יתוכנן כך שריכוז CO בתוך החניון לא יעלה על 143 מ"ג/מ"ק באופן מירבי, ו-50 מ"ג/מ"ק בממוצע שמונה שעות.
8. ספיקת מערכת איורור תתוכנן לשש החלפות אויר בשעה לפחות, עבור כל החניון, ועבור כל מפלט בנפרד.

11.3.3.3 בתי אוכל

1. בהיתרי הבניה למרכז המסחרי יסומנו פירי איורור מרכזיים עבור כל אזורי בתי האוכל המתוכננים, הנפלטים מגג המבנה.
2. הפליטה תתבצע באמצעות ארובה בגובה של 2 מטרים מעל גג המבנה הגבוה ביותר ברדיוס 50 מטר מהארובה. היתר הבניה של המרכז המסחרי יכלול הכנות לתכנון מפורט לטיפול במזהמי אויר וריחות, הכולל מנדפים ופילטרים עפ"י הצורך.

11.3.3.4 כללי

לא תותר הצבת פתחי פליטה מכל סוג שהוא בצידו המערבי של המרכז המסחרי ולא תותר הקמת מערכות מכניות, חניה,

שינוע וכדומה שאינם מוסתרים או מושתקים בשטח זה.

- 11.3.4 מניעה והפחתה של רעש
- 11.3.4.1 לעת הכנת היתר בניה של המרכז המסחרי, יוכן נספח אקוסטי, בכפוף למפורט בסעיף 10.3.1 לעיל, לגבי "דר"ח הערכת רעש לסביבה".
- 11.3.4.2 במסמך יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלסים שייקבעו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
- 11.3.4.3 מדידות הרעש יבוצעו שישה חודשים לאחר אכלוס המרכז המסחרי וידווחו למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- 11.3.4.4 הצורך בטיפול אקוסטי וסוג הטיפול הנדרש למגדלי הקירור ולמפוחי החניון, לרבות פתחי חלונות ומיקום מערכות, ייקבע עפ"י חישוב מפורט שיש לערוך בשלב התכנון המפורט. חישוב זה ייקח בחשבון מיקום מדויק של מקור הרעש, הספק הרעש של המקור, מיסוך אקוסטי כתוצאה מהמבנה, שעות ההפעלה של המערכות המכניות וכו'.
- 11.3.5 עיצוב נופי – תנאים למתן להיתר בניה
- 11.3.5.1 העיצוב הנופי למגרש המסחרי יבוצע בהתאם לתכנית נופית שתעוגן בהיתר הבניה באישור מהנדס העיר.
- 11.3.5.2 יש להכין תכנית לעיצוב החזית החמישית של המבנה המסחרי, תוך הקפדה על הסתרה של כל המתקנים ההנדסיים שיתכננו על הגג.
- 11.3.5.3 תוכן תכנית שילוט מסחרי למבנה המסחרי שתובא לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- 11.3.5.4 תוכן תכנית שילוט אזורית מוסדרת המציינת את דרכי הגישה ואת הסדרי החניה של המבנה המסחרי, שתובא לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- 11.3.6 הנחיות לתפעול המתחם
- 11.3.6.1 האחזקה התקינה והשוטפת של כל שטחי התכנית תופקד בידי חברת אחזקה.
- 11.3.6.2 חברה זו תהיה אחראית על אחזקת השטחים הפתוחים ותחזוקת השטחים הציבוריים: כבישים, מדרכות, מגרשי חניה, רהיטי רחוב, שלטים וכדומה.
- 11.3.7 אנטנות לשידור סלולריות
- הקמת אנטנות שידור סלולריות בשטח התכנית תעשה תוך תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

- 11.4 תנאים למתן היתר בניה
- 11.4.1 ראה סעיף 9 לעיל.
- 11.4.2 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש מס' 2 הוא הגשת תכנון מפורט לכל הדרכים הציבוריות הגובלות במגרש, לרבות מגרשים מס' 20א', 25א', 254א' ושל מערך החניה והתנועה בתחום המגרש, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר תנוחת דרכים, גבהי פיתוח, פיתוח בשולי הדרכים, כתבי כמויות, מערכות תת-קרקעיות, תכנון תנועה וחניה, תכנון הגשר מעל כביש 20 וכדומה, הכל כדרישות מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים. ביצוע הדרכים כאמור יהא בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח המגרש מס' 2 בהתאם לתנאים ולשלבים שיקבעו ע"י עירית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה בשטח.
- מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח מגרש מס' 2, אלא לאחר השלמת ביצוע הדרכים המאפשרות גישה/יציאה למגרש חדש מס' 2, לרבות הדרך שבתחום מגרש מס' 25א' והדרך שבתחום מגרש חדש מס' 20א' והצומת המרומזר ביניהן, לרבות הדרך שבתחום מגרש מס' 254א' והתחברותה לדרכים שבתחום מגרשים 25א' ו-20א', הכל להנחת דעת עירית ירושלים.
- מודגש בזאת כי אחזקת שטחי הדרכים הפרטיות והחניונים שבתחום המגרש תהא ע"י בעלי הזכויות במקרקעין בשטח מגרש מס' 2 ועל חשבונם בלבד.
- 11.4.3 תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מהנדס העיר בדבר פריסת החזיתות וקבלת אישור עליהן.
- 11.4.4 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת נספח סביבתי מפורט, המבטיח ישום כל הוראות סעיף 11.3 לעיל, בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח המגרש, לאישור המח' לאיכות הסביבה. מסקנות הנספח הסביבתי תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וביצוען יהווה תנאי למתן טופס 4 בשטח.
- 11.4.5 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש מס' 2 הוא הקמת קיר אקוסטי בצידה המערבי של הדרך הציבורית המוגדרת בתכנית כמגרש חדש מס' 25א' ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד. גובהו של הקיר האקוסטי ואורכו

ייקבעו עפ"י בדיקה אקוסטית, שתאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
 עם הקמתו של הקיר האקוסטי יבוצע טיפול נופי לאורכו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח עיריית ירושלים.

12. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

13. תנועה וחניה: א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

ב. דרישות החניה בכל אחד משטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 תהיינה בהתאם למפורט בנספח מס' 2.

ג. בתחום מגרש חדש מס' 1 תבוצע חניה תת-קרקעית וחניה עילית בלתי מקורה, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף להוראות שבסעיף 10.4 לעיל.

ד. בתחום מגרש חדש מס' 2 תבוצע חניה עילית בלתי מקורה וחניה מקורה כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף להוראות שבסעיף 11.2.6 לעיל.

ה. התכנון והביצוע של החניות יהא בכפוף לאמור בסעיפים 10.5.2 ו-11.4.2 לעיל.

ו. נספח התנועה הינו מנחה בלבד. מותרים שינויים מהסדרי התנועה והחניה המסומנים בנספח באישור אגף התנועה בעיריית ירושלים.

ז. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד בכל הנוגע להסדרי התנועה והחניה.

ח. הקמת שלב הבניה הראשון הכולל את המבנה המסחרי במגרש מס. 2 כוללת את הסדרת צומת כבישים 20 ו-25, ורמזור צומת זה והקמת רמפת הכניסה לפרויקט, כל זאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 11.4.2 לעיל.

14. דרכים: תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט וכמפורט להלן:

14.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

14.2 השטחי הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים לדרכים חדשות או להרחבת דרכים.

14.3 השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום הם שטחי דרכים מיועדות לביטול ויעודם יהיה כמסומן בתשריט.

14.4 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הם

שטחים לדודך ו/או לעיצוב נופי.

- 14.5 תכנון הדרכים, ביצוען ואחזקתן יהיו בכפוף למפורט בסעיפים מס' 9.2, 10.5.2, 11.4.2 לעיל.
- 14.6 הצומת שבין כביש מס' 20 לכביש מס' 25 תהא מרומזרת.
- 14.7 הצומת שבין כביש מס' 25 לכביש מס' 242 תתוכנן ותבוצע כמפורט בנספח מס' 2. לא תהא גישה מאזור התעשייה שבתכנית לכביש מס' 242 (פלוגת הטנקים).

15. מתקני חשמל
תחנות טרנספורמציה
עמודי חשמל
וכבלים עיליים:

- תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל בהתאם להוראות המפורטות להלן:
- 15.1 לא תותר הקמת עמודי מתח ותליית כבלים עיליים, אלא בתוך קירות ו/או מתחת לפני הקרקע.
- 15.2 לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבנינים.
- 15.3 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. לשנאים יוקצה חדר בתוך בנין או במבנה סגור ומקורה המיועד לכך בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. מספר השנאים בכל מגרש, מיקום וגודל החדר או המבנה הדרוש לכך ייקבע ע"י חברת החשמל לעת מתן היתר הבניה.
- 15.4 העתקת תשתית החשמל התת-קרקעית תעשה (בהתאם להנחיות חברת החשמל) ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

16. עתיקות: תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות. אם יתגלו בעת ביצוע עבודות הבניה בשטח עתיקות, יש להפסיק את עבודות הבניה ולהודיע על כך לרשות העתיקות. המשך ביצוע עבודות הבניה מותנה בקבלת אישור נוסף מרשות העתיקות.

17. הפקעה: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

18. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המקומית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך

בפניה נוספת ליו"ר הועדה המקומית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. לצורך ביצוע החלוקה החדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

20. היטל השבחה: א. הועדה 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.

21. תשתית: מגישי הבקשה 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 הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם 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.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי הבקשה להיתר, כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

22. חברת אחזקה: תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור בגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו', והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.

בעלי הזכויות במקרקעין 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 הרוכשים במתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע האמור בסעיף יעיל של האחזקה התקינה. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה, והדבר יהא תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח כל מגרש.

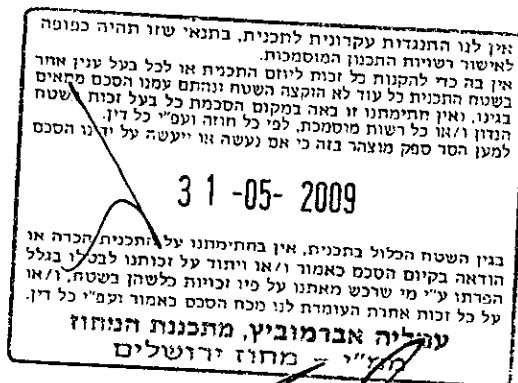
23. חתימות:

בעלי הקרקע:

בנין שערי העיר
רח' יפו 216
ירושלים
טלפון: 02-5318800

מגישי התכנית:

הרשות לפיתוח ירושלים
כיכר ספרא 2
ירושלים 91322
טלפון: 02-6250391

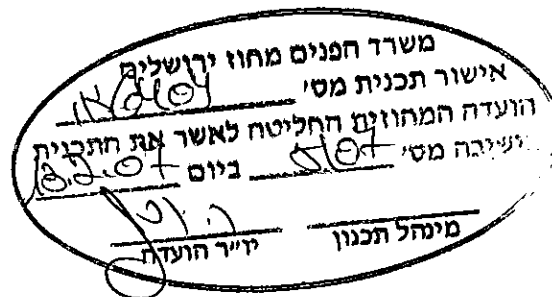


הרשות לפיתוח ירושלים

המתכנן:

יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים
א. יסקי, י. סיון, י. יסקי
בן גוריון 1, 51232
בני ברק
טלפון: 03-6158000

יסקי ושות' אדריכלים
ומתכנני ערים
א. יסקי, י. סיון, י. יסקי



תאריך: 14.05.2009

422 / תקנונים