

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

05.2017
תכנית מס' 11616

בתקבל
תיק מס'

שינויים במערך ייעודי הקרקע - אזור התעשייה הר-חוצבים - דרומי

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה לייצר תאי שטח חדשים לתעשייה עתירת ידע, לשדרג את אזור הר-חוצבים מבחינת בעיות נגישות לכלי רכב והלכי רגל, זאת על ידי שינויים במערך התנועה, יצירת טיילת להלכי רגל לאורך חזית המסחרית ויצירת תאי שטח חדשים לבנייה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 11616

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית שינויים במערך ייעודי הקרקע – אזור התעשייה הר-חוצבים-דרומי
1.2	שטח התכנית כ- 49.164 דונם
1.3	מהדורות שלב תאריך עדכון מילוי תנאים להפקדה 05.02.2012
1.4	סיווג התכנית סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית
1.5	מקום התכנית אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5.1	נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים קואורדינאטה מערב מזרח – Y קואורדינאטה דרום צפון – X 229800 634400
1.5.2	תאור מקום הר חוצבים
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות ירושלים חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית ירושלים הר חוצבים ישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	•	•		
30539	• מוסדר	• חלק מהגוש	מ-16 ועד 19	20
30758	• מוסדר	• חלק מהגוש	3,4,12	2,10,19,
30239	• מוסדר	• חלק מהגוש		16
30274	• מוסדר	• חלק מהגוש		3
	•	•		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4573	• שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית זו	4789	29/07/1999
4778	• שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית זו	4490	11/02/1997
5689 א'	• שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית זו	5282 עמ' 2298 5329 עמ' 4001	14.03.2004 13.09.2004
12621 מק	• שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות		

		השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית זו		
21.1.2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	35166
16.7.1959	687	תוכנית זו מבטלת תוכנית מתאר 62	• ביטול	62

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	קולקט קולקט אפשטיין אדריכלים	05.02.12	-	25	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	קולקט קולקט אפשטיין אדריכלים	05.02.12	1		1:1250	• מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	קולקט קולקט אפשטיין אדריכלים + וינר סינגר מתכנני נוף	05.02.12	1		1:750	• מנחה *	נספח מס' 1 הוראות בינוי והוראות פיתוח
	ועדה מחוזית	קולקט קולקט אפשטיין אדריכלים	05.02.12	1		1:750	• מנחה *	נספח מס' 2 חתיכים וחזיתות
	ועדה מחוזית	אמא"ב	02.05.10	1		1:1250	• מנחה	נספח מס' 3 נספח תנועה
	ועדה מחוזית	קולקט קולקט אפשטיין אדריכלים + וינר סינגר מתכנני נוף	18.03.10	1		1:1250 1:100	• מנחה	נספח מס' 4 נספח נופי
	ועדה מחוזית	רון לשם, א.ש.ל	18.03.10	-		ל"ר	• מנחה	נספח מס' 5 חוות דעת סביבתית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.
יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.
*נספחים 1 ו-2 מחייבים לגבי מספר מרבי של קומות וקווי בנייה.

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			02-5318888	יפ"ר 216, בנין שערי העיר	מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים					

1.8.1.1 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			02-5318888	יפ"ר 216, בנין שערי העיר	מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין בקרקע
			02-5318888	יפ"ר 216, בנין שערי העיר	מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים					בעלי עניין בקרקע
					טבע תעשיות פרמצביות בע"מ		80418	שפירא ישראל אהרון		בעלי עניין בקרקע

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
admin@kke.co.il	02-6235747		02-6254603	המלך גיורגי 27, ירושלים 94261	קולקור קולקור אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ	19756	1386307	אפשטיין רנדי	אדריכל	
marc@amav.net	02-6726995		02-6726992	רח' יד תרומים 4 ירושלים	אמא"כ - תחבורה			רנדר מארק	מתמס	יועץ תנועה
rachelle@wisi.co.il	02-5670090		02-5670080	ז'בוטינסקי 10, ירושלים 92142	וינג סינגר אדריכלות נוף			רחל וינג	אדריכלית	יועץ פיתוח
	02-6522596		02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 גבעת שאול, ירושלים	מימד פטוגרמטריה מדידות בע"מ	502		אלסטר ראובן	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

מונח	הגדרת המונח
תכנית המתאר	תכנית המתאר לירושלים מס' 62
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים במערך ייעודי הקרקע, מערך התנועה והמרחב הציבורי בתוך אזור התעשייה הר-חוצבים והשטח הצמוד אליו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינויים במערך ייעודי קרקע תוך אזור תעשייה הר חוצבים והשטח הצמוד אליו כמפורט להלן:
 שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח, שטח דרך, שטח למבנה ציבור, שטח דרך ו/או עיצוב נוף, ושטח ציבורי פתוח
 לאזור תעשייה עתירת ידע, דרך, ושטח ציבורי פתוח, ושטח לדרך ו/או טיפול נופי.
- ב. שינוי מערך תנועה.
- ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.
- ד. קביעת הוראות בדבר שטחי הבניה המרביים, גובה הבנייה המרבי, מספר הקומות המרבי, קווי הבינוי המרביים ומפלסי הקרקע הסופיים.
- ה. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים ומגבלות לשימושים תעשייתיים, כמו-כן קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח ותא שטח.
- ו. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים ותאי שטח לתעשייה.
- ז. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר (-/+)	סה"כ מצב מוצע	הערות
שטח התכנית – דונם	49,164			
שטח עיקרי – מ"ר	15,098 מ"ר	+33,028	48,126	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			זיקת הנאה לציבור	תאי שטח	יעוד
מעבר עילי או תת-קרקעי להלכי רגל	דרך ציבורית ממונהרת	מ"ר			
			3,5,6,7	3-9	תעשייה עתירת ידע
34				34, 32, 31	שטח לדרך מאושרת
				33	שטח לדרך מוצעת
		103		100,102,103	שטח ציבורי פתוח
				105	דרך ו/או טיפול נופי

3.2 טבלת שטחים

תאי שטח			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
36.72%	18,055	תעשייה עתירת ידע		12.77%	6,277	אזור תעשייה
				11.07%	5,443	אזור תעשייה מיוחד
הפרשות לצרכי ציבור:				הפרשות לצרכי ציבור:		
18.43%	9,060	שטח לדרך מאושרת		2.98%	1,466	מבנים ומוסדות ציבור
14.76%	7,255	שטח לדרך מוצעת		18.43%	9,060	שטח לדרך ציבורית
18.34%	9,019	שטח ציבורי פתוח		18.28%	8,989	שטח ציבורי פתוח
11.75%	5,775	דרך ו/או טיפול נופי		4.98%	2,448	שטח ציבורי פתוח מיוחד
				8.64%	4,246	יער
				22.85%	11,235	דרך ו/או טיפול נופי
63.28%	31,109	סה"כ הפרשות לציבור		76.16%	37,444	סה"כ הפרשות לציבור
100%	49,164	סה"כ		100%	49,164	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור תעשייה עתירת ידע

4.1.1	שימושים
א	השימושים המותרים בשטח זה יהיו מכללי תעשייה עתירת ידע.
ב	לא תותר תעשייה כימית/פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. לא יותרו תעשיות המחזיקות או משתמשות בחומרים כימיים קורוסיביים או בחומרים רעילים ומסוכנים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג – 1993.
ג	לא תותר תעשייה הפולטת מזהמים. לא יותרו מפעלים המזהמים מעבר לתקנים המקובלים. למטרות הסקה יותר השימוש בגז או בדלק בלבד.
ד	לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כח, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה וחומרי נפץ, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
ה	יותר שימוש מסחרי מסוג הנותן שרות לתעשייה הקיימת שיהלול בתי אוכל, הסעדה, שירותי אשנב בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר ליחידת מסחר ויוגבל למפלס קומת הקרקע. בתאי שטח כמוגדר בטבלת זכויות סעיף 5.
ו	יותר שימושים עיקריים מתחת לפני הקרקע כמו חדרי כושר, חדרי התכנסות.
ז	חנייה ומעבר קווי תשתיות.

4.1.2 הוראות

א.	קווי בניין	1. קווי הבניין המירביים בכל תא שטח יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בקו אדום. אסורה הבנייה מעבר לקווי הבניין המפורטים לעיל לבנייה מעל מפלס 0.00.
		2. קווי הבנייה לבנייה מתחת למפלס 0.00 יהיו כמסומן בתשריט בקו מנוקד אדום. אם לא מסומן קו בינוי מתחת למפלס 0.00. קו הבניין התת-קרקעי הוא "0" תכסית לא תעלה על 80% משטח תא שטח.
		3. קווי בניין לחלקים עליונים של הבנייה יסומנו בתשריט בקו נקודתיים אדום.
		3.1 קווי הבניין העיליים יהיו תמיד בנסיגה מקונטור הבניין.
		3.2 המפלס שבו קווים אלו יקבעו יהיו ככתוב בטבלת תנאי בנייה, בטבלה שבסעיף מס' 5 להלן.
		3.3 בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה, להתיר איחוד חלקות במסגרת פרק 3 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה.
		במקרה שכזה, זכויות הבנייה יהיו לפי התא שטח המאוחד וקווי הבנייה יהיו לפי התא שטח המאוחד, אך קווי הבניין בין התאי שטח יבוטלו.
ב.	מפגעי רעש	לא יותר מפעל שיגרום בשעות הלילה למפלס רעש העולה על 30 dba ובשעות היום למפלס רעש העולה על 40 dba בבנייני המגורים הקרובים ביותר.
ג.	מפלסי פיתוח	מפלסי הקרקע הסופיים, ומפלסי 0.00 יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. בכל תא שטח תחויב חלוקה למספר מישורי קרקע סופיים, כמסומן בנספח מס' 1. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלסי קרקע סופיים מפלסי 0.00, בגובה קירות תמך וגדרות, בשיעור שלא יעלה על ± 1.0 מטר מהמצוין בנספחי הבניוי והפיתוח, כאמור. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינוי מעבר לכך לפי תוכנית פיתוח בקני"מ 500:1 לפי סעיף 7.3 "פיתוח השטח".
ד.	פיתוח נופי	1. תכניות הפיתוח לשטחי תעשייה יכללו בתוכן גם שטחים מגוננים על קרקע טבעית המהווים 20% משטח התא שטח, לשימור נגר עילי, בתיאום עם אגף שפ"ע ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית הבניה דרכים ומשטחים מרוצפים לא יעלו על 80% משטח התא שטח.
		2. תכניות פיתוח לשטחי התעשייה יכללו בתוכן נטיעות חדשות של עצים בוגרים, בתיאום עם אגף שפ"ע ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

- ה. ארובות : מיקום וגובה הארובה יהיה מעל למפלס הגג הגבוה ביותר ויסומן בבקשה להיתר בנייה. כמו-כן יידרש אישור מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.
- ו. חנייה : החניה תהיה בהתאם לסעיף 7.11 "חניה" להלן.
- ז. זיקת הנאה לציבור
1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר לטובת הציבור על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
 2. שטח זה יהווה שטח שבו יותר מעבר לשימוש הציבור בכל שעות היממה.
 3. יותר לבתי קפה ומסעדות הצמודים לשטחים הנ"ל להשתמש בשטחים אלו, להעמדת שולחנות וכסאות- בתנאי שתמיד תשמר זכות מעבר להלכי רגל ואופניים ובתנאי שעמדת הריהוט תהיה זמנית כל זאת באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 4. יותר שימוש ציבורי כגון : הצגת תערוכות, הקרנות והצגות.
 5. במקרה ששטח זה נמצא מעל מבנה תשמר שכבת אדמה גנטית שלא יתפחז מגובה 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בוגרים.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 למעט מסילת ברזל.

4.3 דרך מוצעת

4.3.1 שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 למעט מסילת ברזל.

4.4 דרך ו/או טיפול נופי

4.4.1 שימושים

- א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965, מסילת ברזל.
- ב. טיפול נופי, גינון, נטיעות ומעבר קווי תשתיות.
- ג. השטח יפותח בתיאום עם אגף שפ"ע ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

4.5 שטח ציבורי פתוח**4.5.1 שימושים**

שטח ציבורי פתוח המיועד לגינון, תשתיות, נטיעת עצים בוגרים, שבילי אופניים ומעבר הולכי רגל כמצוין בנספח נופי.

4.5.2 הוראות

- א. בשטח זה חלות הוראות תכנית המתאר והוראות של תכנית 4778 לגבי השטחים הנ"ל.
- ב. תא שטח מספר 103 יתוכנן ויתפקד כהמשך רציף של תאי שטח 3,5,6 ו-7 לעניין הלכי רגל, אופניים וגינון.
- ג. שטח ציבורי פתוח שבו עוברת דרך ציבורית ממונהרת: שטח מיוחד לדרכים במישור שמתחת לפני הקרקע יהיה דרך ציבורית ויהי באחריות ותחזוקת עיריית ירושלים.
- ד. בתחום שטח הציבורי הפתוח תיאסר כל בנייה או תניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/נטו)	מס' יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לבנייה הקובעות		שטחי בניה (מ"ד)		מס' תא שטח	יעד	
	צדו-שמאלי	צדו-ימני	קדמי	קדמי						שטח מכלל שטח/ מזרני/ מרבי (מ"ד)	שטחי בנייה (מ"ד)	שטחי עיקרי	שטחי עיקרי			שטחי עיקרי
			5	5	5	-	-	60%	378	10,939	976	200	1,952	7,811	*3	שטח תעשייה
			5	5	5	-	-	86%	632	1,542	122	200	244	976	4	עותרת ידע
			5	5	5	-	-	48%	296	7,843	695	200	1,389	5,559	*5	
			5	5	5	-	-	54%	337	9,881	880	200	1,760	7,041	*6	
			5	5	5	-	-	53%	331	8,836	785	200	1,570	6,281	*7	
			5	5	5	-	-	63%	395	24,508	2,210	200	4,420	17,678	8	
			5	5	5	-	-	66%	456	2,098	173	200	345	1,380	9	

הערות:
 * תאי שטח מס' 3, 5-7 : 150 מ"ר מתוך זכויות הבנייה המפורטות העל-קרקעיות עבור שטח מסחרי. המסחר יכלול שרותי אשכול, הסעדה ומסחר.
 (1) תכנית על קרקע על פי הטבלה - תכנית תת קרקע תהיה 80% (לפני תא שטח מס' 4 - תכנית תת-קרקע של 86%)
 (2) שטח שרות תת קרקע לא כולל שטחי חניה. מספר מקומות חניה והשטחים עבורם ייקבעו בהתאם לתקן החניה החל בעת בקשה להיתר בנייה בתיאום עם מחלקת הורכבים בעיריית ירושלים.
 א. לא יותר ניוד שטחים עיקריים ושרות מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע. תותר העברת שטחים עיקריים מעל לפני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.
 ב. קווי הבנין המחייבים מסומנים על גבי התשריט.
 מודגש בזאת כי שטחי הבניה מחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (השוב שטחים בתכניות והיתרים, התשנ"ב 1992).

6.	הוראות נוספות
6.1	הסתרת מתקנים על הגג
א.	תותר הצבת מתקנים על גגות הבניינים ובלבד שיוסותרו על ידי קירות בציפוי אבן או מסכים קלים. ההסתרה, כאמור, תבנה בנסיגה של לפחות 3.0 מטר משולי הקומה העליונה ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. הפתרון האדריכלי ייקבע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
ב.	הצבת קולטים לדודי שמש על גבי גגות תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.2	סטייה ניכרת
	<p>א. איסור העברת שטחים עיקריים ושרות מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע בהתאם לטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, התשס"ב ב-2002.</p> <p>ב. תכסית – לפי טבלה 5 הינו מתחייב וכל הגדלה שלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, התשס"ב ב-2002.</p>
6.3	חילחול מי נגר
	<p>א. אין להחדיר בתחום איזור התעשייה ניקוז נגר של גגות ומשטחים מרוצפים מחשש שהנגר מזהם או שישטוף זיהום בקרקע.</p> <p>ב. יש להקים ולהפעיל מערכת ניטור למעקב אחר איכות מי הנגר המסולקים מאזור התעשייה. התכנית תכלול דיגום תקופתי של מי הנגר המסולקים. הפרמטרים לדיגום יקבעו בהתאם לחומרים המשמשים את התעשיות הפועלות באזור התעשייה. תכנית הניטור המפורטת תאושר על ידי רשות המים.</p> <p>ג. יש לערוך בדיקות תקינות של צנרת הולכת שפכים בתדירות שלא תפחת מאחת לחמש שנים. הבדיקה תעשה בביב הציבורי ובמערכות הביוב הפנימיות של המפעלים. הבדיקה תעשה על ידי צילום או שיטה שוות ערך, שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או תאגיד הגיתון.</p>
6.4	חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה תמ"א/38
	<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י, 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).</p> <p>ג. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים "מיום 23 ביוני (2008).</p> <p>ד. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

7. תנאים למתן היתר בנייה

7.1 ניתן להוציא היתר בנייה בתא שטח 8 לפי זכויות בניה בתוכניות קודמות ללא השלמת התנאים המפורטים מטה.

7.2 מערכת הדרכים

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית יהיה הגשת תכנון מפורט שיכלול בין היתר את האלמנטים הבאים בקני"מ 1:500:
 - תנוחה סופית של הדרכים כולל הסדרי תנועה
 - מפלסי פיתוח סופיים
 - פתרונות ניקוז
 - ביוב ותאורה וכד'
1. תנאי להיתר בניה ראשון ע"פ תכנית זו הוא הוצאת היתר להסדרי תנועה בשד' גולדה מאיר לשני נתיבי פניה שמאלה לרח' קרית מדע ולרח' שלמה הלוי (הר חוצבים ד')
2. תנאי לאכלוס בתא שטח הראשון לפי תכנית זו הוא ביצוע בפועל של הסדרי התנועה לצומת רח' קרית המדע עם שד' גולדה מאיר, וצומת לרח' שלמה הלוי (הר חוצבים ד') עם שד' גולדה מאיר
2. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסכמות ותנאי לאכלוס ביצועו בפועל.
3. ראה סעיף 11 שלביות ביצוע.

7.3 פיתוח השטח

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:500 בכל שטח התוכנית ותכנון הדרך הממונהרת בתא שטח 103, הפורטל הדרומי. התכנית תהיה על רקע תכנית מדידה מצבית תחומה על ידי מודד מוסמך. התכנית תכלול:
 - א. סימון קירות תמך על כל מפלסיהם (גובה הקרקע הקיימת, גובה קרקע סופי מתוכנן, גובה פני הקיר).
 - ב. מפלסי הקרקע המתוכננים שטחים להולכי רגל וציון חומרי ריצוף ופרטי גמר.
 - ג. תכנית נטיעות המפרטת סוגי עצים קיימים ומוצעים, מרווחי נטיעה, סימון והתווית קווי השקיה לשטחי הגינון.
 - ד. פרטי מתקנים ואלמנטים אחרים כולל פרטי מעקות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה וכו'.
 - ה. פרוט השטחים בהם יש זיקת הנאה לציבור.
 - ו. פורטל כניסה למנהרה שבתחום תכנית זו.
 - ז. פרוט ומיקום שבילי אופניים כולל חומרי הגמר.
 - ח. תכנית הפיתוח, כאמור, תאושר על ידי המחלקה לשיפור פני העיר.
2. תנאי למתן היתר ראשון לעבודות עפר, יהא הגשת תכנית לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית, כנדרש בחוק פקודת היערות המהווה תיקון 89 לחוק התכנון והבניה. הנספח יערך ע"י אדריכל, אדריכל נוף מורשה או ע"י אגרונום.

7.4 עיצוב אדריכלי

תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון במגרש הינו הגשת הוראות עיצוב ובינוי בתאום עם אדריכל העיר לרבות עניין של: חזיתות, חצרות קדמיות ותכנית מירבית בהתאם לקבוע בתכנית, בקני"מ 1:500, העומדת בעקרונות המפורטים מטה:

1. חומרי הגמר, גינון ופיתוח, שיעור גינון מינימאלי, שילוט וכד'
2. הוראות עיצוב ובינוי לרבות חזיתות, חצרות קדמיות ותכנית מירבית.
3. הקירות החיצוניים של כל הבניינים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות – אסורה. שטח האבן לא יהיה קטן מ- 60% משטח החזיתות.

7.5 תשתית ביוב וניקוז - קיימת

תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התוכנית, הוא תיאום עם אגף הביוב בדבר הטיית קווי ביוב וקווי ניקוז עירוניים ראשיים הקיימים בשטח התכנית הנדרשים להעתקה 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 התאי שטח באיזור לתעשייה עתירת ידע. תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח התאי שטח המיועדים לתעשייה מיוחד הוא פתרון ניקוז.

7.6 תכנית שילוט כוללת

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית, הוא הכנת תכנית שילוט כוללת (שילוט עסקים ו/או שילוט הכוונה) ע"י מגישי התכנית, לאישור האגף אדריכל העיר. תכנית השילוט המאושרת כאמור תשמש התכנית מנחה לשילוט בכל מגרשי הבניה שבשטח התוכנית.

7.7 תנאים להיתרי בניה בתא שטח

1. תיאום תכנון ועיצוב אדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקני"ן 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.
3. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לתעשייה עתירת ידע הוא תיאום עם תאגיד הגיחון בדבר תכנון וביצוע איגום לאמצעי שבירת לחץ.
4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

7.8 תיאום עם האגף לאיכות הסביבה

- תנאי למתן היתר בניה, בכל תא שטח המיועד לתעשייה, הוא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה, בנושאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בנייה הגשת סקר סיכונים למחלקה להגנת הסביבה בעיריית ירושלים.
2. השימושים המבוקשים בתא שטח המיועד לתעשייה בתכנית.
3. הבטחת ביצוע כל ההוראות למניעת מפגעים סביבתיים כמפורט בסעיף 8 להלן "הוראות למניעת מפגעים סביבתיים".
4. הכנת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמפעל. חוות הדעת כאמור תכלול את האמצעים האקוסטיים הנדרשים להפחתת הרעש במידת הצורך. ביצוע בפועל של מסקנות חוות הדעת יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
5. הכנת מפרט הנדסי למניעת גז רדון במבנים. 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.
6. אישור תכנית שילוט למגרש הבניה.

7. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר סופית זמנית כל שהיא אלא לאחר שבוצע כל ההוראות למניעת מפגעים סביבתיים, להנחת דעתה של המתי' לאיכות הסביבה, ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
8. הצגת מסמכים נוספים בהתאם להחלטת המחלקה לאיכות הסביבה לרבות חיזוי זיהום אוויר והאמצעים למניעתו, סקר סיכונים ועוד.

7.9 תיאום עם אגף התברואה.

תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לתעשייה הוא תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, בדבר הקצאת שטח מיוחד בכל תא שטח לבניה או בתוך הבניין בקרבת כביש הגישה, להצבת מכולה או מכולות לאשפה. המיקום, הקיבולת ומספר המכולות ייקבעו על ידי מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.

7.10 אישור מרשות העתיקות.

על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

7.11 חניה

1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בתא שטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה, לבניינים שיוקמו בשטח.
2. החניה תהיה בתחום התא שטח ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
3. ביצוע פתרונות התנועה, החניה והפיתוח בכל תא שטח יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ובאחריות מגישי ההיתר.
4. בתחום אזורי החניה שאינם מקורים יינטעו עצים בוגרים (דרג 9 לפני סטנדרט משרד החקלאות) בצפיפות שלא תפחת מעץ לכל 30 מ"ר. (מרחק ממוצע בין עצים בשורת נטיעה לא יפחת מ 8 מ"א).
5. חניה על-קרקעית בהיקף נרחב, גם אם זמנית, תוגדר כחנייה מגוננת.

8. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים**8.1 אפיון המפעל:**

כל מפעל שיבקש להיכנס לאזור התעשייה יידרש להגיש, כחלק ממסמכי הבקשה להיתר, את הדוחות והמסמכים הבאים:

1. "דו"ח אפיון מפעל", על פי "שאלון רישוי עסקים", של המשרד להגנת 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. פרשה טכנית 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.
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 היווצרותם.

על בסיס מסמכים ודוחות אלו תדון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בבקשת להיתר. 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 מקדימות, ביצוע תסקיר השפעה על הסביבה ו והצגת הפתרונות הסביבתיים הנדרשים למערכות במפעל.

- בכל בקשה למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי, למרות שבשלב היתר הבנייה אין יודעים את זהות מאכלסי המבנה, יוצגו ויוטמעו בהיתר כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/מעבדות לרבות מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור, אמצעים למניעת רעש ועוד. בכל בניין רב תכליתי, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה, כשתנאי מקדמי למפעל יהיה עמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה.
- תנאי למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי יהיה מתן התחייבות משפטית של מבקש הבקשה להיתר בה יתחייב לא לחתום על חוזה ולא לאפשר כניסת מפעלים/עסקים/מעבדות למבנה נשוא ההיתר טרם מתן אישור מראש מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעמידה בהוראות התכנית.
- תנאי לקבלת היתר בניה לבניין רב תכליתי הוא הקצאת שטח להקמת תחנת ניטור בתחומי הבניין.

8.2 שפכים מים וניקוז:

1. שפכי כל מפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר לדוגמא - הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב העירונית.
2. תאגיד הגיתון יהיה רשאי לקבוע החמרות או הקלות מהתקן הנ"ל, על בסיס מניעת נזק לצנרת ההולכה, למתקן הטיפול המשותף בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחים.
3. כל מפעל המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים יתקין ויפעיל בשטחו מתקן/נים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שיקבעו.
4. איכות השפכים תיקבע ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה - מחוז ירושלים.
5. כל מפעל יידרש להציג, טרם כניסתו לאזור התעשייה, אישור בכתב של תאגיד הגיתון כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול בשפכים של העירייה. לא תותר למפעל חריגה מספיקות השפכים עליהם קיבל אישור תאגיד הגיתון ללא קבלת אישור מיוחד לכך מראש.
6. לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בניה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי.
7. לא תותר הפעלת עסק או מפעל טרם בוצעו כל החיבורים לביוב, כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.
8. במוצא השפכים התעשייתיים של כל מפעל תותקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום של השפכים לצורכי מעקב, פיקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.
9. 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 העלולה לגרום לזיהום מי הנגר ולהפיכתם לשפכים.
10. כל אלו ייצרו ויבטיחו את התנאים המתאימים למניעת זיהום מים וקרקע ע"י שפכים תעשייתיים.

8.3 איכות אוויר ומניעת מפגעי ריח:

1. לא יותר שימוש במזוט או בפחם או בסולר בתחום התכנית. למטרות הסקה יותר השימוש בגז או בחשמל בלבד.
2. כל מפעל הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד בתקן הפליטה המפורט ב-TA-LUFT (2002).
3. 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.
4. האוורור יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג.
5. המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תהיה רשאית להטיל מגבלות על תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי ותהיה מוסמכת לחייב מפעל להשתמש באנרגיה חלופית.
6. יש לתכנן ולבצע את מתקני המפעל כך שבגדר המפעל דרגת הריח המרבית של חומרי הפליטה לא תעלה על דרג 1 (סף הרחה - ריח חלש מאד כמוגדר ב: "בטיטוט נוהל להגדרת ריח בלתי סביר - המשרד להגנת הסביבה").
7. 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.
8. כל מפעל יחויב טרם כניסתו לאזור התעשייה, להיערך לפעולות מניעה וטיפול בתקלות אפשריות העולות לגרום לו לפליטת מזהמים לסביבה באופן שיגרום מטרד לסביבתו.

8.4 מניעת מטרדי רוח:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת המבנים במודל ממוחשב ייעודי אשר יכול להציג את האמצעים המפורטים למיתון השפעת הרוח. בהעדר מודל שכזה, יחויב שימוש מנהרת רוח. החלטה בקשר לסוג המודל, תקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים. דוח זה יובא לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.
2. האמצעים למיתון השפעות הרוח לא יחשבו כשטחים עיקריים. האלמנטים שייקבעו יופיעו באופן מפורט בהיתרי הבניה.

8.5 מניעת מטרדי רעש:

1. לא יותר רעש ממפעלים העולה על מפלס רעש של 30 dBA בשעות הלילה ו- 40 dBA בשעות היום בבנין המגורים הקרוב ביותר.
2. 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 להפחתת 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 ביזי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
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') להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.
4. לא תותר התקנת רמקולים מחוץ למפעלים לכיוון מבני המגורים הסמוכים לאזורי התעשייה (דרום).
5. לא תותר פעילות במפעלים בשעות הלילה העוברת את הרמה המכסימלית המותרת בחוק.
6. מדידות רעש תקופתיות יבוצעו בנקודות שונות בגבולות אזור התעשייה, ובמידת הצורך, סביב מפעל ספציפי. במקרים של מדידת מפלסי רעש חריגים, תבוצע בדיקה לאיתור מקור הרעש החריג.
7. לפני ביצוע כל עבודות בנייה בשטח יש להציג מדידות רעש של ציוד הבנייה שיופעל במקום כדי להוכיח כי הציוד עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1079 או הציוד הינו השקט ביותר האפשרי לאותו משימה.

8.6 חומרים מסוכנים:

1. לא יותר שימוש בשטח התכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, בבריאות באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל.
2. שימוש בחומרים מסוכנים במפעל יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי נטרול 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, לרמת חובב.
4. לא תותר תנועת חומרים מסוכנים, לצורך אספקתם, פינויים או לכל צורך אחר, בכביש הטבעת הצפוני של התכנית הסמוך למיקום המיועד למעון יום, או במנהרה.
5. תנאי למתן היתר בניה למפעל העוסק בחומרים מסוכנים הוא הקמת תחנת ניטור בחדר המיועד לכך והקמת קו חירום לעירית ירושלים, הכל על פי הנחיות עיריית ירושלים.

8.7 פסולת מוצקה:

1. כל מפעל יקצה בתחום התא שטח, שטח מוצנע להצבת מכולה/ות לאצירת הפסולת המוצקה לרבות מסוכנת לפי העניין.
2. על כל מפעל להבטיח קיומו של מערך איסוף ופינוי פסולת שיושתת על תדירות פינוי מתאימה שתמוע הצטברות פסולת מעבר לכשר הקליטה של כל מכלי האצירה.
3. מפעל בו תיווצר פסולת אורגנית ברת פרוק ידאג להבטיח תדירות פינוי גבוהה של הפסולת כך שתמוע התפרקות וריקבון של הפסולת במיכלי האצירה טרם פינויים.

- 8.8 מחזור:**
יש להקצות שטח להצבת מכולות לאיסוף חומר ממוחזר בנוסף למכולת איסוף הפסולת הכללית.
- 8.9 בנייה ירוקה:**
ישולבו בתכניות הבינוי והפיתוח במתחם עקרונות מנחים וטכנולוגיות התואמות לבניה ירוקה, על פי ת"י 5281 או תקן אחר הרלוונטי לסוג המבנה או על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות מענה לחזית החמישית בדמות "גגות ירוקים".
תנאי למתן היתר בנייה יהיה הוכחת בניית כל מבנה (למעט מבני ציבור) בהתאם לתקן בנייה ירוקה הרלוונטי לסוג הבניין המעודכן לאותה עת או לחילופין על פי תכנון מפורט, באמצעות יועץ מוסמך לנושא, שהינו שווה ערך לדרישות התקן, הכול לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- 8.10 ראדון:**
תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרון למניעת חדירת גז ראדון באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- 8.11 מיקום האחסון, הפריקה והטעינה:**
אין לאחסן או לאפשר פריקה וטעינה בשטחים שבין המבנים לבין דרך גולדה מאיר.
- 8.12 מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבניה:**
זיהום אוויר
8.12.1 תנאי למתן היתר חפירה/בנייה הוא מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אשר יוגש לאישורה. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה בכל תא שטח הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בנייה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
8.12.2 בשלב הגשת הבקשה להיתר בנייה/חפירה, תתוכנן גדר אטומה, ללא פתחים, בגובה 2.5 מ' מסביב לאתר החפירה והבניה. הגדר תהיה עשויה מפח אסכורית או מחומר אחר שיאושר כל ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
8.12.3 יש למקם ערמות עפר לפינוי וערמות חומרי בניין חלקיקיים, רחוק ככל הניתן מאזורים רגישים כגון בתי מגורים, ובתוך תחום התכנית בלבד.
8.12.4 תנאי למתן היתר חפירה/בנייה בכל התא שטח הוא מציאת פתרון, בתיאום עם עיריית ירושלים לעודפי עפר ולפסולת בנייה תוך מתן עדיפות לגריסת הפסולת וסילוקה באתר.
8.12.5 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.
8.12.6 פעולות גריסה של סלעים מפיצוצים לשימוש משני, יתבצעו באמצעות מגרסה שתפעל עם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה. המגרסה תהיה מצוידת במתזי מים להרטבה.
8.12.7 למניעת פליטת אבק מהדרכים לסביבה, יש לפעול כדלהלן:
א. הרטבה תעשה על ידי מכלית או ממטרות. תדירות הרטבת הקרקע תקבע על פי עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר בזמן הבנייה.
ב. יבוצע טיאוט ושטיפה של כביש הגישה סביב האתר, בתום כל יום עבודה, למרחק של 50 מטרים מהכניסה לאתר באמצעות מכונת טיאוט כבישים.

8.12.8 הובלת עודפי עפר ופסולת בניה, במידה וייצרו בשטח, תאושר ותתואם מראש על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ותעשה אך ורק ע"י מובילים בעלי רשיון עסק תקף להובלת פסולת.

8.12.9 לפני תחילת עבודות העפר ייבנו קירות תמך ומסלעות בגבולות התכנית, למניעת דרדרת. בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח, תהיה הקפדה על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.

8.12.10 היתר הבנייה יבוסס על תכנית מדידה עדכנית. בה יסומנו היעדים מסביב לאתר למניעת פגיעה בזמן ביצוע העבודות.

רעש:

8.13

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

- כל ציוד הבנייה באתר יעמוז בדרישות הוויקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.
- שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1990.
- בשלב הגשת הבקשה להיתר בנייה תעשה בדיקה אקוסטית של הרעש הצפוי במהלך תקופת הבנייה. תוצאות הבדיקה יועברו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- לפני ביצוע כל עבודות בניה בשטח יש להציג למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים מדידות רעש של ציוד הבנייה שיופעל במקום כדי להוכיח כי הציוד עומד בתקנות אלו.
- יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש.

קו חירום

8.14

1. מגישי התכנית 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.

8.15 **תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) התשנ"ג 1993:**
כל מפעל אשר יקום בשטח התכנית יהיה כפוף לתקנות הנ"ל.

הוראות כלליות**9.1 הפקעות לצרכי ציבור**

הפקעות לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

9.2 חלוקה ורישום**חלוקה מחדש של חלקות**

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תח"ב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.

9.3 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.

9.4 תשתית

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על - קרקעי ובין תת -קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים 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.

10. ביצוע התכנית

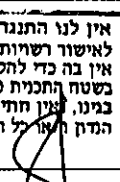
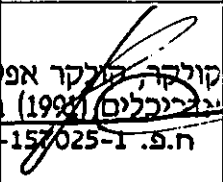
זמן משוער לביצוע התוכנית יהיה עשר שנים מיום אישור התוכנית.

11. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.		תנאי להיתר בניה ראשון ע"פ תכנית זו הוא הוצאת היתר להסדרי תנועה בשד' גולדה מאיר לשני נתיבי פניה שמאלה לרח' קרית מדע ולרח' שלמה הלוי (הר חוצבים ד')
ב.	תא שטח 4	ללא התניה נוספת.
ג.	תאי שטח 3, 5-9	<p>1. היתר הבנייה הראשון לאחד מתאי השטח לאורך דרך מס' 1, תאי שטח 5, 6, 7, 9 וכן תוספת זכויות לפי תוכנית זו לתא שטח מס' 8 יינתן רק לאחר תחילת הביצוע של דרך מס' 1 (תא שטח 36).</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה לתא שטח מס' 3 הוא תכנית מפורטת של קירווי המנהרה בתא שטח מס' 103 כולל תכנון המעבר להולכי רגל ותכנון הפיתוח. המבנה בתא שטח מס' 3 יתוכנן בתאום קירווי המנהרה בעתיד כולל תשתיות, תמיכת הקירווי, מפלסים סופיים וגינון על הקירווי עד לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. לא יינתן טופס אכלוס ע"פ תכנית זו ללא סיום בצוע בפועל הסדרי התנועה בשד' גולדה מאיר לשני נתיבי פניה שמאלה לרח' קרית מדע ולרח' שלמה הלוי (הר חוצבים ד')</p> <p>4. לא יינתן טופס אכלוס לתאי שטח 3, 5-7, 9 ללא סיום ביצוע דרך מס' 1 (תא שטח 36), לרבות מערכות תשתית, ושצ"פ בתאי שטח 100 ו-102 ו-103, לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. לא יינתן טופס אכלוס לתאי שטח 3, 5-7 ללא השלמת ביצוע זיקת הנאה לציבור (מעבר הולכי רגל, שבילי אופניים וכו') לרבות הפיתוח הנופי הנמצאים בהם לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

12. חתימות ואישורים

12.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים			מגיש התכנית
06-05-2012		מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים			יזם בפועל
		מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים			בעלי הזכויות בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים			בעלי עניין בקרקע
		טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ			בעלי עניין בקרקע
				שפירא ישראל אהרון	בעלי עניין בקרקע
	 קולקר, קולקר אפשטיין יבדיכלים (1991) בע"מ ח.פ. 51-15/025-1	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	1386307	אדרי רנדי אפשטיין	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים במינו, ענין חתימתנו או באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המדון האורל רשות מוסמכת, לפי כל הוזה ועפ"י כל דין.

לשם הסכם ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרדתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין.

ענת ישראל, סניף תל אביב, מס"מ - מחוז ירושלים