

1011936

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11616/א

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

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים  
 לשכת התכנון המחוזית  
 19 07 2012  
 נתקבל  
 תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז ירושלים  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
 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 לשדרג את אזור הר-חוצבים, מבחינת אופי הסביבה ולפתור בעיות נגישות, להפוך את האזור לבעל נגישות גבוהה יותר, והתייחסות סביבתית שתואמת את רוח התקופה. זאת על ידי שינויים במערך התנועה, תוספת חניון ציבורי, כיכר ציבורית שטח מסחרי תוספת בזכויות הבנייה לתעשייה עתירת ידע ומסחר ויצירת תאי שטח חדשים לבנייה והקמת מעונות יום.

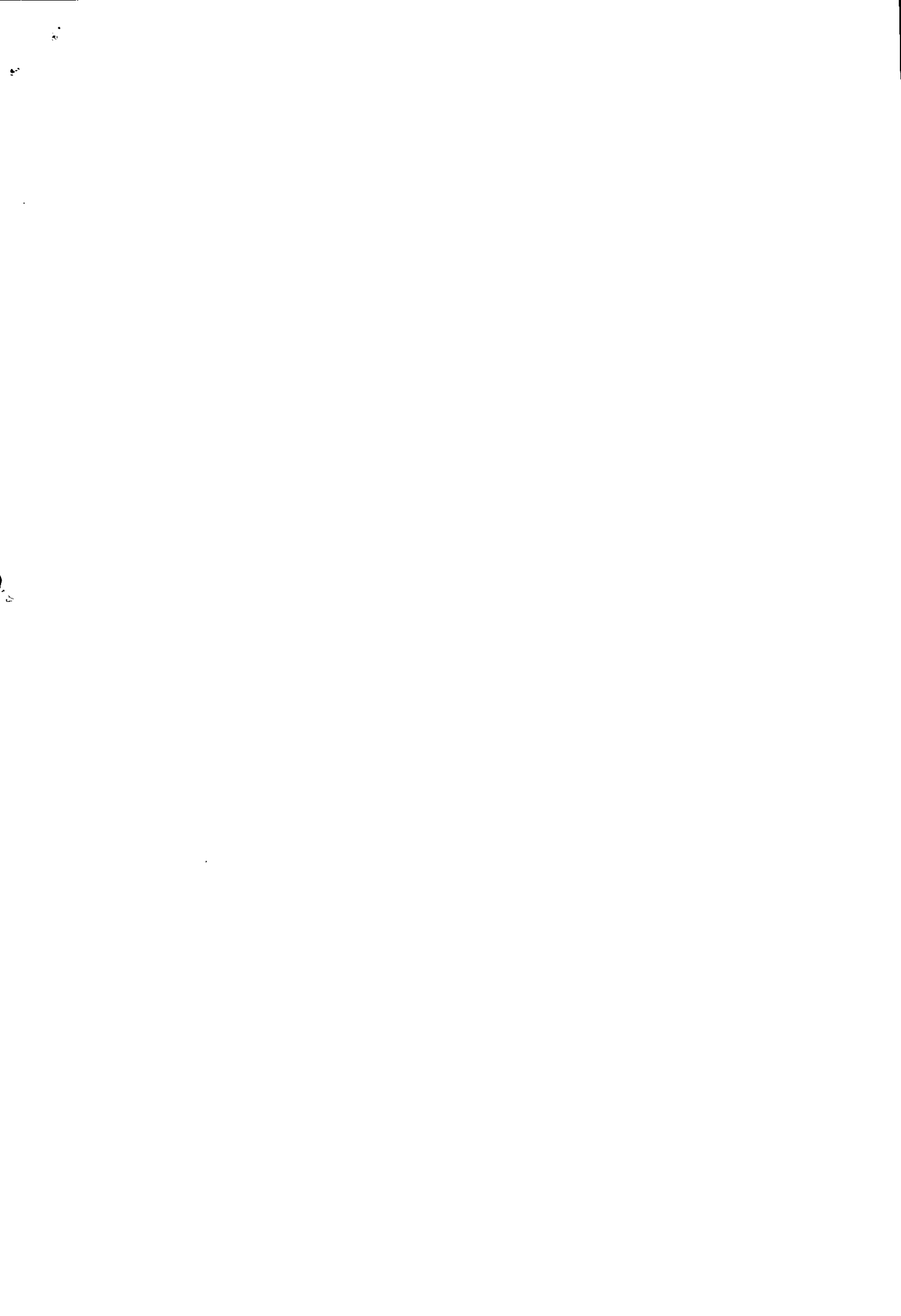
**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**



## מחוז ירושלים

### תכנית מס' 11616/א

<b>1. זיהוי וסיווג התכנית</b>	
שינויים במערך ייעודי הקרקע - אזור התעשייה הר-חוצבים-צפוני כ- 68,106 דונם מילוי תנאים למתן תוקף 25.06.12 תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת ללא איחוד וחלוקה כן לא ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>שם התכנית</b> 1.1 <b>שטח התכנית</b> 1.2 <b>מהדורות</b> 1.3 <b>סיווג התכנית</b> 1.4 סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית <b>מקום התכנית</b> 1.5 <b>נתונים כלליים</b> 1.5.1 <b>תאור מקום</b> 1.5.2 <b>רשויות מקומיות בתכנית</b> 1.5.3 <b>כתובות שבהן חלה התכנית</b> 1.5.4 שוג התכנית תאריך עדכון סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה מערב מזרח - Y קואורדינאטה דרום צפון - X רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות ישוב שכונה רחוב מספר בית
ירושלים 219900 634500 הר חוצבים ירושלים חלק מתחום הרשות ירושלים הר חוצבים	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה מערב מזרח - Y קואורדינאטה דרום צפון - X רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות ישוב שכונה רחוב מספר בית



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30242	• מוסדר	• חלק מהגוש	27	-
30241	• מוסדר	• חלק מהגוש	76,174	155
30243	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	144
30758	• מוסדר	• חלק מהגוש	18	10,19,21

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
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
3760 א'	• שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית זו	4089 עמ' 1880	04.03.1993
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
2787 ב'	• שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית זו	3753 עמ' 2298 3880 עמ' 2572	25.03.1990 23.05.1991



		על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית זו	• שינוי	2787 ג'
12.09.1996	4443 עמ' 4859	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית זו	• שינוי	4734 -
21.1.2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 ב' -
16.7.1959	687	תוכנית זו מבטלת תוכנית מתאר 62	• ביטול	62 -





## מסמכי התכנית 1.7

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	25.06.12	-	26	ל"ד	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	25.06.12	1		1:1250	• מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים + ויגר סינגר מתכנני נוף	25.06.12	1		1:750	• מנחה * • מנחה *	נספח מס' 1 הוראות בנייה והוראות פיתוח
	ועדה מחוזית	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	25.06.12	1		1:750	• מנחה * • מנחה *	נספח מס' 2 התכנים וחזיתות
	ועדה מחוזית	אמא"ב	17.08.11	1		1:1250	• מנחה	נספח מס' 3
	ועדה מחוזית	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים + ויגר סינגר מתכנני נוף	18.03.10	1		1:1250 1:100	• מנחה	נספח תנועה נספח מס' 4
	ועדה מחוזית	רון לשם, אש"ל	18.03.10	-		ל"ד	• מנחה	נספח נופי נספח מס' 5 חונת דעת סביבתית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה. משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה של קומות וקווי בנייה.



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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					עיריית ירושלים	ככר ספרא	02-6297777			

## 1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					עיריית ירושלים	ככר ספרא	02-6297777			

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלי עניין בקרקע	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלי עניין בקרקע					מהל מקרקעי ישראל	יפו 216, בנין שערי העיר	02-5318888			
בעלי עניין בקרקע					מחוז ירושלים	ככר ספרא	02-6297777			
בעלי עניין בקרקע					עיריית ירושלים	ירושלים				
בעלי עניין בקרקע					אינטל אלקטרוניקה	הר חוצבים				
בעלי עניין בקרקע					בע"מ	ירושלים				
בעלי עניין בקרקע					קרית תעשייה עתירת מדע בע"מ	הר חוצבים				
בעלי עניין בקרקע					קרית תעשייה עתירת מדע בע"מ	ירושלים				

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	אפשטיין רנדי	7386307	79756	קולקור קולקור אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ	המלך גורג' 27, ירושלים 94261	02-6254603		02-6235747	admin@kke.co.il
יועץ תנועה	מתמס	רנדר מארק			אמא ב - תחבורה	רח' יד חרצים 4	02-6725992		02-6726995	marc@amav.net
יועץ פיתוח	רחל וינר				וינר סינרג אדריכלות טף	ז'בוטינסקי 10, ירושלים 92142	02-5670080		02-5670090	rachelle@wisi.co.il

עמוד 7 מתוך 26

25/06/2012



## 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 למוסד, שטח למבנה ציבור, שטח דרך ו/או עיצוב נוף, ושטח ציבורי פתוח  
 לאזור תעשייה עתירת ידע, דרך, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דרך 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 התעשייה, ותא שטח למבני ומוסדות ציבור לחינוך.  
 ז. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.  
 ח. חלוקה מחדש.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר (-/+)	סה"כ מצב מוצע	הערות
שטח התכנית - דונם	68,106			
שטח עיקרי - מ"ר	100,656 מ"ר	+74,642	175,298	



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

## 3.1 טבלת יעודי קרקע

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
דרך לביטול	חניה ציבורית תת קרקעית	דרך ציבורית ממונהרת	זיקת הנאה לציבור		
1	1	2	1,2	1-2,10,11-12	תעשייה עתירת ידע
		30		30,35,36	שטח לדרך ציבורית
				101	שטח ציבורי פתוח
				104	דרך ו/או טיפול נופי
				20	שטח למבנים ומוסדות ציבור וחינוך

## 3.2 טבלת יעודי קרקע

יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	37,238	54.68%	אזור תעשייה	54,797	80.46%
אזור תעשייה מיוחד	14,316	21.02%			
שטח למוסד	2,537	3.73%			
הפרשות לצורכי ציבור:			הפרשות לצורכי ציבור:		
			מבנים ומוסדות ציבור	2,252	3.31%
שטח לדרך ציבורית	11,588	17.01%	שטח לדרך ציבורית	10,212	14.99%
שטח ציבורי פתוח	832	1.22%	שטח ציבורי פתוח	175	0.26%
שטח ציבורי פתוח מיוחד	1,595	2.34%			
			דרך ו/או טיפול נופי	670	0.98%
סה"כ הפרשות לציבור	14,015	20.57%	סה"כ הפרשות לציבור	13,309	19.54%
סה"כ	68,106	100%	סה"כ	68,106	100%





## 4. יעודי קרקע ושימושים

## 4.1. אזור תעשייה עתירת ידע

## 4.1.1 שימושים

- א השימושים המותרים בשטח זה יהיו מפעלי תעשייה עתירת ידע ובניינים רב תכליתיים הקשורים לתעשיות עתירות ידע.
- ב 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.
- 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 שיכלול 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 יותרו שימושים עיקריים מתחת לפני הקרקע כמו חדרי כושר, חדרי התכנסות, ובתא שטח מס' 1 חניון ציבורי
- ז דרכים, 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  $\pm 1.0$  מטר מהמצוין בנספחי הבינוי והפיתוח, כאמור. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינוי מעבר לכך לפי תוכנית פיתוח בקנ"מ 1:500 לפי סעיף 7.4 "פיתוח השטח".



- ד. פיתוח נופי
1. תכניות הפיתוח לשטחי תעשייה יכללו בתוכן גם שטחים מגוונים 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 נטיות חדשות של עצים בוגרים, בתיאום עם אגף שפ"ע ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ה. ארובות:
- ו. חנייה:
  - ז. תא שטח מס' 1:
  - ח. זיקת הנאה לציבור
1. מיקום וגובה הארובה יהיה מעל למפלס הגג הגבוה ביותר ויסומן בבקשה להיתר בנייה. כמו-כן יידרש אישור מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים. החניה תהיה בהתאם לסעיף 7.12 "חניה" להלן.
  2. בתא שטח מספר 1 יותר בניית 2 בניינים – בנין א' בן 21 קומות ובנין ב' בן 5 קומות. בהתאם לנספח הבינוי.
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. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח התא שטח ועל חשבונם בלבד.
  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 תפחת מגובה 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בוגרים.
- ט. דרך ציבורית ממונהרת
1. בשטח המסומן בתשריט כדרך ציבורית ממונהרת תעבור דרך תת-קרקעית במפלסים מתחת לפני הקרקע. תואי מדויק וגובה סופי של הדרך ייקבע בתוכנית פיתוח 1:500 לפי סעיף 7.1 "מערכת הדרכים". מעליו, תותר בנית מבנה בהתאם להוראות בסעיף 4.1 לעיל "אזור תעשייה עתירת ידע".
  2. הדרך העוברת במפלס תת-קרקעי בתא שטח מס' 2 תרשם על שם עיריית ירושלים בהתאם לתכנית פיתוח בקנ"מ 1:500. ביצוע הבינוי בתא שטח יהיה לאחר אישור יועץ המשפטי של עיריית ירושלים להבטחת ביצוע הדרך ע"י בעל זכויות בנייה בקרקע.

## 4.2 שטח למבנים למוסדות ציבור וחינוך

### 4.2.1 יום שימושים

השטח מיועד לגן ילדים ו/או מעון יום

### 4.2.2 הוראות

א. תותר הקמת גן ילדים ו/או מעון יום



<b>4.2.3 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
א.	בכל תכנית מצרנית לתכנית זו הגובלת תא שטח מעון היום המתוכנן (תא שטח 20), יובטחו האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים וסיכונים סביבתיים לפעילות המתוכננת במעון היום שבתחום התכנית על פי הנחיות היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים.
ב.	תנאי למתן היתר בניה למעון יום יהיה הצגת חוות דעת סביבתית לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
<b>4.3 דרך מאושרת</b>	
4.3.1 שימושים	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2 הוראות	
א.	דרך ממונהרת: שטח זה הינו שטח מיוחד לדרכים בשני מישורים האחד - מישור פני הקרקע, והשני - מתחת לפני הקרקע. שני המישורים יהיו דרכים ציבוריות. באחריות ותחזוקת עיריית ירושלים.
<b>4.4 דרך מוצעת</b>	
4.4.1 שימושים	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 למעט מסילת ברזל.
4.5 דרך ו/או טיפול נופי	
4.5.1 שימושים	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 למעט 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. ד. בתחום שטח הציבורי הפתוח תיאסר כל בנייה או חניה.
<b>4.6 שטח ציבורי פתוח</b>	
4.6.1 שימושים	שטח ציבורי פתוח המיועד לגינון, תשתיות, נטיעת עצים בוגרים, שבילי אופניים ומעבר הולכי רגל כמצוין בנספח נופי.
4.6.2 הוראות	
א.	בשטח זה חלות הוראות תכנית המתאר והוראות של תכנית 4778 לגבי השטחים הנ"ל.
ב.	בתחום שטח הציבורי הפתוח תיאסר כל בנייה או חניה.



טבלת זכויות והולאות בנייה

5.

אחורי	צילי-שמאל	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמנות לדונם (מ"ד נטו)	מס' יח"ד	תלפיות (%)	אחוזי בוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה (3)		מרחק לבנייה (מ"ר)		גודל תל שטח/מזרז (מ"ר)	מס' תל שטח	יעוד	
		צילי ימני	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת						שטחי שטח (3)	שרות (3)	מתחת לבנייה הקובעת	שרות				מעל לבנייה הקובעת
				7	7		-	-	50%	717	58,785	3,435	21,000 (1)	6,870	27,480	8,202	*1	שטח תעשיית
				7	21		-	-	42%	980	24,802	2,237	200	4,473	17,892	2,537	**2	עירונית ידע
				5	5				55%	309	92,344	8,377	200	16,753	67,014	29,916	10	
									63%	394	31,315	2,829	200	5,657	22,629	7,940	11	
									64%	402	24,927	2,248	200	4,496	17,983	6,202	12	
				1	2				50%		650	50	0	100	500	2252	20	שטח למבנה ציבור ותחנת

הערות:

- \* תל שטח מס' 1: יותרו 2000 מ"ר מתוך זכויות הבנייה המפורטות תל-קרקעיות עבור שטח מסחרי
- \*\* תל שטח מס' 2: יותרו 1000 מ"ר מתוך זכויות הבנייה המפורטות תל-קרקעיות עבור שטח מסחרי
- (1) שטחים עבור חניה ציבורית
- (2) תכנית על קרקע - תכנית תת קרקע תהיה 80%
- (3) שטח שרות תת קרקע לא כולל שטחי חניה. מספר מקומות חניה ושטח החניה ייקבעו בהתאם לתקן החניה החל בעת בקשה להיתר בנייה בתנאים עם מתקנת הדרגים בעיריית ירושלים.
- (4) תל שטח מס' 1: מספר המקומות במגדל יהיה 21 ובבנין השמודל לו 5 קומות עפ"י יספחי הבנין
- א. לא יותר נייד שטחים עיקריים ושדות מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע. תת-העברת שטחים עיקריים מעל לפני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.
- ב. קווי הבנין המחייבים מסומנים על גבי התשריט.
- מודגש בואת כי שטחי הבניה מחושבים בתנאים לתקנון התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות והיתורים, התשע"ב 1992).





6.	<b>הוראות נוספות</b>
6.1	<b>הסתרת מתקנים על הגג</b>
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	<b>סטייה ניכרת</b>
	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-2002. ב. תכנית - לפי טבלה 5 הינו מתחייב וכל הגדלה שלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, התשס"ב-2002.
6.3	<b>חילחול מי נגר</b>
	א. אין להחדיר בתחום איזור התעשייה ניקוז נגר של גגות ומשטחים מרוצפים מתשש שהנגר מזוהם או שישטוף זיהום בקרקע. 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. 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 הגיחון. ד. <b>דרכים:</b> בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבים וחדירים. ה. <b>שטחים פתוחים:</b> תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
6.4	<b>חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה תמ"א 38/01</b>
	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 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: 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). 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).



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.

## 7. תנאים למתן היתר בנייה

7.1 ניתן להוציא היתר בנייה בתא שטח מס' 10 לפי זכויות בניה בתוכניות קודמות ללא השלמת התנאים המפורטים מטה.

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה חתימת הסכם פיתוח בין עיריית ירושלים לממ"י אשר יבטיח את ביצוע המטלות הציבוריות הנגזרות מהתכנית.

### 7.2 מערכת הדרכים

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית הוא הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 בכל שטח התכנית. התכנית תהיה על רקע תכנית מדידה מצבית חתומה על ידי מודד מוסמך. התכנית תכלול:

תנוחה סופית של הדרכים כולל הסדרי תנועה

מפלסי פיתוח סופיים

פתרונות ניקוז

ביוב ותאורה וכד'

הגשת תכנון עקרוני של דרך המנהרה לכל אורכה כולל פרטי פורטל, פתרונות אוורור ומילוט בקני"מ 1:250

2. תנאי למתן היתר בניה, אישור המפקח על התעבורה, כי קיבלות הדרכים נותנת מענה לתוספת התנועה הנובעת מההיתר.

3. תנאי להיתר ראשון עפ"י תכנית זו הוא הוצאת היתר להסדרי תנועה בשד' גולדה מאיר לשני נתיבי פנייה שמאלה לרח" קרית מדע.

4. תנאי לאכלוס בתא שטח הראשון לפי תכנית זו הוא ביצוע בפועל של הסדרי תנועה לצומת רח' קרית מדע עם שד' גולדה מאיר.

5. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסכמות ותנאי לאכלוס ביצועו בפועל.

6. 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 לפי תכנית א/11616 עד לפורטל הצפוני. התכנית תהיה על רקע תכנית מדידה מצבית חתומה 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

ז. פרוט ומיקום שבילי אופניים כולל חומרי הגמר.

ח. תחום זיקת ההנאה בתא שטח מספר 1 יפורט בקני"מ 1:250. יפורטו פיתוח מפלסי זיקת ההנאה, כניסות ויציאות מהחניון, הקשר למדרכות הסובבות את הכיכר, דופן הבינוי ויחסו לכיכר וסימון עומק אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות לצורך נטיעת עצים בוגרים.

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.



**עיצוב אדריכלי**

7.4

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. בקנ"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.

**תשתית ביוב וניקוז - קיימת**

7.5

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 להעמקה 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.

**תכנית שילוט כוללת**

7.6

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.

**תנאים להיתרי בניה בתא שטח**

7.7

1. תיאום תכנון ועיצוב אדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו.
3. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לתעשייה עתירת ידע הוא תיאום עם תאגיד הגיתון 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 הנ"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.



**תיאום עם האגף לאיכות הסביבה**

7.8

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 לתא שטח.
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 המח' 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.
9. תנאי למתן היתר חפירה יהיה תיאום ואישור של היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים לפתרון עודפי העפר. הצגת הפתרונות לשלב עבודות העפר תתייחס למיחזור חומרי הגלם שיחצבו מן השטח בזמן הבניה כגון עודפי עפר ו/או אבן לבניה ושילובם בתכנון העתידי. יש להכין לתכנית הסדר גודל שכזה מאזן של עודפי עפר והטיפול המוצע. המחלקה מבקשת שהמאזן יוגש לבדיקת ואישור המחלקה. לא יורשה שימוש בשטח הגבעה לצרכי התארגנות ו/או איחסון מכל סוג שהוא בזמן העבודות.

**תיאום עם אגף התברואה.**

7.9

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.

**אישור מרשות העתיקות.**

7.10

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא תיאום התכנית עם רשות העתיקות וקבלת אישורה בכתב.



## חניה 7.11

1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה 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 בנייה.
3. החניון הציבורי התת קרקעי שבתחום התוכנית חובה עליו להיות פתוח לשימוש הקהל הרחב בכל השעות בהן החנייה פתוחה.
4. מספר מקומות החנייה יקבע על ידי מהנדס העיר בעת בקשת היתר בנייה.
5. ביצוע פתרונות התנועה, החניה והפיתוח בכל תא שטח יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, ובאחריות מגישי ההיתר.
6. 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).
7. תכניות נטיעה מפורטות יוגשו כחלק מהיתר הבניה לאישור עיריית ירושלים חניה על-קרקעית בהיקף נרחב, גם אם זמנית, תוגדר כחנייה מגוננת.
8. השטח העיקרי התת-קרקעי בתא שטח מס' 1 הוא בעבור חניון ציבורי. ניווד זכויות אלו לשימוש אחר כולל העלתם מעל פני הקרקע יחשב כסטייה ניכרת.

## 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 מקדמיות, 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.

**שפכים מים וניקוז:**

8.2

1. שפכי כל מפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר לדוגמא - הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב העירונית.
2. תאגיד הגיחון 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 הגיחון כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול בשפכים של העירייה. לא תותר למפעל חריגה מספיקות השפכים עליהם קיבל אישור תאגיד הגיחון 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.

**איכות אוויר ומניעת מפגעי ריח:**

8.3

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: "בטיחות 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 העלולות לגרום לו לפליטת מזהמים לסביבה באופן שיגרום מטרד לסביבתו.

**מניעת מטרדי רוח:**

8.4

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 בעיריית ירושלים. דוח זה יובא לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
2. האמצעים למיתון השפעות הרוח לא ייחשבו כשטחים עיקריים. האלמנטים שייקבעו יופיעו באופן מפורט בהיתרי הבניה.

**מניעת מטרדי רעש:**

8.5

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 בידי 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 אלא אם ינקטו אמצעים להורדת רמת הרעש הקיימת באזור 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.

**חומרים מסוכנים:**

8.6

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 לעיריית ירושלים, הכל על פי הנחיות עיריית ירושלים.

**פסולת מוצקה:**

8.7

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 שתמנע 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 שתמנע 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 לבנייה 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**
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.
  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.
  3. יש למקם ערמות עפר לפינוי וערמות חומרי בניין חלקיקיים, רחוק ככל הניתן מאזורים רגישים כגון בתי מגורים, ובתוך תחום התכנית בלבד.
  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.
  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.
  6. פעולות גריסה של סלעים מפיצוצים לשימוש משני, יתבצעו באמצעות מגרסה שתפעל עם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה. המגרסה תהיה מצוידת במתזי מים להרטבה.
  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. 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.
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.
10. היתר הבנייה יבוסס על תכנית מדידה עדכנית בה יסומנו העצים 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 יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מצידוד 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 של התושבים הגרים באזור.

**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, היתידה 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 תחו"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.



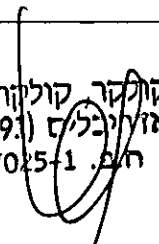
## 11. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	תא שטח מס' 1	<p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 יהיה הגשת תכנון מפורט של זיקת ההנאה בקנ"מ 1:250 הכולל תכנון פיתוח זיקת ההנאה, כניסות ויציאות של החניון, קשר למדרכות גובלות מדרגות וכניסת הולכי רגל לזיקת ההנאה, דופן הבינוי ויחסו לכיכר וסימון עומק אדמה גננית בגובה של 1.5 מטר לפחות לצורך נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס המבנה בתא שטח מס' 1 יהיה השלמת ביצועה בפועל של הדרך הציבורית הממונהרת בתא שטח מס' 30 מכיוון צפון כולל כניסות ויציאות לחניון, השלמת ביצוע החניון וזיקת ההנאה עד לתא שטח מס' 2 להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ב.	תא שטח מס' 2	<p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 2 יהיה תכנון דרך הציבורית הממונהרת בתכנית זו והתחייבות לביצועה בפועל לאישור מהנדס העיר ומי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס המבנה בתא שטח מס' 2 יהיה ביצועה בפועל של הדרך הציבורית הממונהרת בתכנית זו.</p> <p>ג. ניתן להוציא היתר בניה לדרך הממונהרת בתא שטח מס' 2 ללא תלות בהגשת היתר בניה לניצול זכויות בתא שטח זה.</p>



## 12. חתימות ואישורים

## 12.1. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
קובי כפאון		עיריית ירושלים			מגיש התכנית
קובי כפאון		עיריית ירושלים			יזם בפועל
		מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים			בעלי הזכויות בקרקע
קובי כפאון		עיריית ירושלים			בעלי עניין בקרקע
		אינטל אלקטרוניקה בע"מ			בעלי עניין בקרקע
		קריית תעשייה עתירת מדע בע"מ			בעלי עניין בקרקע
קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ ח.מ. 1-025-151-18.7		קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	1386307	אדר' רנדי אפשטיין	עורך התכנית