

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6403 א'

**שם תוכנית: מגדל רד-בינת וחוות שרתים לסוגיה,
רחוב הרטום 14, הר חוצבים, ירושלים**

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית הקליטה ביום: _____ לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>_____ יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

במגרש קיים בניין של רד תקשורת מחשבים, בעל שני אגפים: האגף הראשון נבנה ב-1994, השני נבנה בשנת 2000, והשלישי בנייתו הושלמה במהלך שנת 2012.

שלושת האגפים דומים מבחינה תכנונית אחד לשני והם מחוברים ביניהם באמצעות ציר מרכזי. הכניסה נשארת אחת לכל האגפים.

לשני האגפים הקיימים חניון תת-קרקעי קיים, וביחד עם תוספת האגף השלישי בוצעה גם תוספת 2 קומות חנייה מלאות וקומה אחת של שירות וחנייה.

הבעלים של הקרקע הוא מנהל מקרקעי ישראל ורד תקשורת מחשבים היא חוכרת הקרקע.

אין עבירות בנייה במתחם.

מטרת התכנית המוגשת בזאת היא לאפשר בחלק המערבי של גוש 30243 חלקה 192, תוספת אחוזי בנייה לצורך בניית בניין לתעשייה עתירת הידע כולל 8 קומות תת-קרקעיות 7 קומות עבור חנייה ואומה אחת עבור גלריה.

מתחת לחנייה ייבנו עוד 4 קומות עבור חוות שרתים לסוגיה, כאשר שלוש קומות מיועדות לחוות שרתים (במפלסים -40.72, -35.72, -30.72) וקומה אחת (במפלס -25.72) היא קומה טכנית.

סה"כ 12 קומות תת-קרקעיות ו-17 קומות מעל הקרקע, בהתאם לנספח הבינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגדל רד-בינת וחוות שרתים, רחוב הרטום 14, הר חוצבים, ירושלים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
6403 א'	מספר התוכנית	
15.287 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
14.08.2013	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220/200
קואורדינטה Y 634/650

1.5.2 תיאור מקום רד תקשורת מחשבים, רחוב הרטום, הר חוצבים, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית הר חוצבים הרטום 14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30243	• מוסדר	• חלק מהגוש	192	
30243	• מוסדר	• חלק מהגוש		144

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	י.פ. 687	שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16.7.1959
3760	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית ממשיכות לחול.	י.פ. 3943	שנה עברית : ז' בכסלו התשי"ב שנה לועזית : 14.11.1991
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166, הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית : ו' בשבט התשי"ע שנה לועזית : 21.01.2010
6403	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 6403.	י.פ. 779	שנה עברית : ה' בטבת התשס"ב שנה לועזית : 20.12.2001

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	ארתור ספקטור	14.08.2013	ל.ר.	19	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	ארתור ספקטור	01.07.2013	1	ל.ר.	1: 500	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מחוזית	ארתור ספקטור	01.07.2013	1	ל.ר.	1: 250	מחייב חלקית*	נספח מספר 1 - בינוי
	וועדה מחוזית	ארתור ספקטור	01.07.2013	1	ל.ר.	1: 250	מחייב חלקית*	נספח מספר 2 - חתכים וחזיתות
	וועדה מחוזית	סילבן רטוביץ'	03.03.2010	1	ל.ר.	1: 250	מנחה	נספח מסי 3 - נספח הסדרי תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* הנספח מחייב לגבי גובה בנייה, מפלסי פיתוח, קווי הבניין ומיקום חוות השרתים בתת-קרקע, מתחת לקומות החנייה במבנה המערבי.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	יהודה זיסאפל	007146053		רד תקשורת מחשבים בע"מ	510819436	רחוב הנחושת 8, תל-אביב	03-6458181				730423 / 192

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יהודה זיסאפל	007146053		רד תקשורת מחשבים בע"מ	510819436	רחוב הנחושת 8, תל-אביב	03-6458181			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל			מנהל מקרקעי ישראל		רחוב יפו 216, ירושלים	02-5383438			
בעלים	עיריית ירושלים			עיריית ירושלים		כיכר ספרא 1, ירושלים	02-6297860		02-6296714	
חוכר	יהודה זיסאפל	007146053		רד תקשורת מחשבים בע"מ	510819436	רחוב הנחושת 8, תל-אביב	03-6458181			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ארתור ספקטור	69455327	08333			הצפירה 22 א' ירושלים 93102	02-5661671		02-5611270	spc_ami@012.net.il
מהנדס תנועה	מהנדס סילבן רטוביץ'	0126812921	11592			יד חרוצים 19 ירושלים	02-6716321		02-6731436	ratol@netvision.net.il
מודד	מודד ראובן אלסטר	2406838	502			כנפי נשרים 9, ירושלים	02-6522294		02-6522596	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מיתאר 62	תכנית מיתאר מקומית לירושלים מספר 62
תקנות למניעת מפגעים	תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990
קו בניין עילי	קו בניין לקומות מעל הכניסה הקובעת לבניין
קו בניין תחתי	קו בניין לקומות מתחת לכניסה הקובעת לבניין
שטח זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי	שטח אשר ישמש באופן זמני לצורך התארגנות, מיון, עיבוד ועירום זמני של חומרי החפירה והמילוי. בתום השימוש כאמור בשטח יבוטל שימוש זה, והשטח יוחזר לייעודו המקורי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

בניית מבנה רב-קומות במגרש לשימוש תעשייה עתירת ידע וכן 4 קומות תת-קרקעיות עבור חוות שרתים מתחת למפלסי החנייה, בחלק המערבי של חלקה 192, גוש 30243.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד קרקע מתעשייה לתעשייה עתירת ידע וחוות שרתים.
- 2.2.2 קביעת תוספת זכויות בנייה עבור מבנה חדש בהיקף של 20,355.38 מ"ר עיקרי (מתוכם 19315.12 מ"ר עיקרי תעסוקה ו-1040.26 מ"ר עיקרי מסחר) ו-23,598.40 מ"ר שירות (מתוכם 2,757.60 מ"ר שירות ו-20,840.80 מ"ר שטחי חנייה), כתוספת מערבית למבנים מאושרים. וכן שטחים עבור חוות השרתים בהיקף של 7,325.21 מ"ר עיקרי ו-6,508.87 מ"ר שירות.
- סה"כ עבור כל תא השטח 49,131.04 מ"ר שטחים עיקריים ו 63,433.20 מ"ר שטחי שרות (כולל שטחי חנייה ומסחר).
- 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין מרביים.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- 2.2.5 קביעת גובה בנייה למבנה חדש של 17 קומות מעל מפלס הכניסה.
- 2.2.5 קביעת עצים לשימור ועקירה והוראות מתאימות לעניין זה.
- 2.2.6 קביעת גדרות ומבנים להריסה.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	15.287
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
זכויות בנייה לשטח עיקרי בלבד.	49131.04		+27680.59	21450.45	מ"ר	תעשייה עתירת ידע

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח		יעוד
	הריסה	עצים לעקירה/להעתקה				
	1	1		1		תעשייה עתירת ידע
				2		דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
88	13580	תעשייה עתירת ידע	88	13580	תעשייה
12	1707	דרך מאושרת	12	1707	דרך מאושרת
100	15287	סה"כ	100	15287	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
א.	תעשייה עתירת ידע.
ב.	שימושים נלווים לשירות כגון: מסחר, שירותי הסעדה - בקומת הקרקע בלבד.
ג.	חוות שרתים לסוגיה.
ד.	איחסון וחנייה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי: תותר תוספת של 17 קומות לבניין חדש בשטח המערבי של תא השטח, כתוספת למבנים המזרחיים. הבינוי יכלול בינוי של 17 קומות לתעשייה עתירת ידע וכן קומות חנייה תת-קרקעי ו-4 קומות נוספות עבור חוות שרתים (מתחת לקומות החנייה).
ב	שימושים נלווים: בקומת הקרקע ינתנו שימושי מסחר ושירותי הסעדה ובלבד שהיקפם הכולל לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המירביים בתכנית.
ג.	חוות שרתים לסוגיה: מתחת למפלסי החנייה יותרו 4 קומות עבור חוות שרתים, בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
ד	שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
ה	קירות תמך וטראסות:
1	הבנייה תעשה באופן המתייחס לטופוגרפיה התלולה של המגרש, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
2	הבנייה תיצור טראסות בגובה שלא יעלה על 4 מטר ו/או מסלעות, על מנת שלא ליצור מופע קירות מאסיבי.
3	המרחק המינימאלי בין קיר לקיר בטראסה יהיה 2 מטר עבור אדמת גן ושתילת צמחייה.
ו	עיצוב אדריכלי:
1	הבנייה תבוצע בקירות זכוכית ואבן טבעית, מרובעת ומסותתת. בנייה באבן נסורה, חלקה שאינה מסותתת - אסורה. סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין יהיה על פי הנחיית האדריכל ובאישור מהנדס העיר. בחזיתות הבניין יותר שימוש בזכוכית - בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתר בניה:
1	בינוי, עיצוב ופיתוח:
1.1	תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, חוות השרתים וכן המרחב הפתוח והיחס ביניהם עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
1.2	הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:250 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. יש להציג פרטים ועיצוב הכניסות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
1.3	על היזם להגיש תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגננות בעיריית ירושלים לעת מתן היתר. תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים בוגרים על-פי דרישות אגף שפי"ע בעיריית ירושלים.
1.4	תנאי למתן היתר בנייה, למימוש תוספת הזכויות בתכנית שבנדון, הינו הגשת תכנון מפורט לגינון הטראסות בשצ"פ המיוחד, המצרני מצפון למגרש נשוא תכנית זו, בתיאום עם אגף שפי"ע בעיריית ירושלים.

2	<p>חנייה ותנועה :</p> <p>2.1 תנאי למתן היתר בנייה יהא הוצאת היתר להסדרי תנועה בשדרות גולדה מאיר לשני נתיבי פנייה שמאלה לרחוב קריית המדע ולשני נתיבים פנייה שמאלה לרחוב שלמה הלוי.</p> <p>2.2 תנאי למתן היתר בנייה יהא תחילת הביצוע של דרך מספר 1 על-פי המוצע בתכנית 11616, היוצרת חיבור טבעתי בין הר חוצבים ד' להר חוצבים. במידה ולעת היתר הבנייה יוצג בתכנית תקן חניה מופחת (70:1), יוותרו רק נושאי השלבויות של הסדרת התנועה על שדרות גולדה מאיר, ויינתן <u>פטור</u> מהשלבויות של ביצוע דרך מספר 1 על פי תכנית 11616.</p> <p>2.3 תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח להסדרת המדרכה והחנייה המזדמנת לאורך רחוב הרטום, בקטע המצרני לתכנית זו.</p> <p>2.4 תנאי להגשת היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון בתוך המגרש, בהתאם לתקן החנייה, לרבות: תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו - לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים ולאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p>
3	<p>הנחיות סביבתיות :</p> <p>3.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים בין היתר בעניין הדו"ח המיקרו-אקלימי.</p> <p>3.2 תנאי למתן היתר בנייה עבור חוות השרתים יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3.3 תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע בחינה נוספת של אפקט הגברת הרוח והצללות. הבחינה הנוספת תבוצע במודל ממוחשב ו/או במנהרת רוח. מסקנות הבחינה יוטעו בבקשות להיתר הבניה.</p> <p>3.4 תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהא הצגת התחייבות משפטית באישור היועץ המשפטי של הוועדה המקומית בעיריית ירושלים, לעניין עמידה בתנאי המחלקה לאיכות הסביבה בנושא איכלוס המבנה.</p> <p>3.5 תנאי למתן היתר בנייה הוא הצהרת מגיש התכנית על צריכת כמות הדלק הצפויה לשנה עבור תהליכי הייצור והחימום.</p> <p>3.6 במידה והצהיר מגיש התכנית כי הצריכה השנתית תעלה על 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חימום או חשמל, יהא עליו להגיש נספח למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים בתכנית על מי התהום, והוכח, בהתבסס על בדיקה לעניין מניעת זיהום מי תהום, כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום והגנה על מי התהום.</p> <p>הנספח, כאמור, לרבות האמצעים המוצעים למניעת זיהום מי התהום, יוגש לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה ולמנהל רשות המים. המשרד להגנת הסביבה ומנהל רשות המים יגישו למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים את חוות דעתם בתוך 30 יום מיום שהומצאו להם המסמכים הנדרשים לצורך מתן חוות דעתם, או תוך פרק זמן ארוך יותר כפי שתקבע המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. לא ניתנה תשובה במועד, תראה זאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כחוות דעת "ללא הערות".</p> <p>האמצעים למניעת זיהום ולהגנה על מי תהום יעוגנו בבקשה להיתר בנייה.</p>
4	<p>כיבוי אש :</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור הבקשה עם שירותי הכבאות, בין היתר לגבי הצורך בהתקנת מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי, בחלקים השונים של המבנים, לגבי הצורך בהתקנת גנרטורים לחירום, ולגבי הצורך בהתקנת מעלית נושאת אלונקה - על פי התקנות הרלוונטיות.</p>
5	<p>תשתיות :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>

	6	פיקוד העורף : תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון בתחום המגרש.
ח	תנאים למתן טופס איכלוס :	
	1	השלמת ביצוע השצ"פ המצרני מצפון למגרש.
	2	תנאי למתן טופס איכלוס בתא שטח ראשון יהא ביצוע בפועל של הסדרי התנועה לצומת רחוב קריית המדע עם שדרות גולדה מאיר וצומת רחוב שלמה הלוי עם שדרות גולדה מאיר.
	3	תנאי למתן טופס איכלוס יהא סיום דרך מספר 1, היוצרת חיבור טבעתי בין הר חוצבים ד' להר חוצבים, לשביעות רצון אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. במידה ולעת היתר הבנייה יוצג בתכנית תקן חניה מופחת (1:70), יוותרו רק נושאי השלביית של הסדרת התנועה על שדרות גולדה מאיר, ויינתן פטור מהשלביית של ביצוע דרך מספר 1 על פי תכנית 11616.
ט	גריסת פסולת בנייה ופינויה :	
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין על ידי יזם התכנית ועל חשבונו.	
ע	מערכת חימום מים סולארית	
	בהתאם לתיקון מספר 2 (2007) לתקנות התכנון והבנייה, ובהתאם לחוות דעת משפטית של עיריית ירושלים, הוועדה המקומית רשאית לפטור את מבקשי הבקשה להיתר מהתקנת מערכת חימום מים סולארית בבניין. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
יא	מבנים וגדרות להריסה	
	המבנה/גדר המסומן בתשריט בצהוב מיועד להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.	
יב	פיתוח תשתיות	
	1	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
	2	כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
	3	בכל היתר הבנייה יעתיק, מידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
	4	אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
	5	מערכת החשמל תיזון מחדר המיתוג של חברת חשמל הקיים במגרש. בבוא העת על יזמי הפרויקט לפנות למחלקה המסחרית של חברת החשמל לפתיחת הזמנה להגדלת חיבור מ"ג כמקובל.
יג	רשות העתיקות	
	1	על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
	2	תנאי לקבל היתר הוא תיאום עם רשות העתיקות.
יד	גמישות	
	1	יותר שינוי של עד 1.00 מטר מהגובה המצוין בנספחי הבינוי מספר 2-3.
	2	לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת-קרקעית מעבר למפורט בנספח מספר 1, בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של קומת החניה, כאמור, אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף.
טו	מניעת מפגעים סביבתיים איפיון מפעל	
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשתהדו"חות והמסמכים הבאים :	
	1	"דו"ח אפיון מפעל", על פי ש"אלון רישוי עסקים", של המשרד לאיכות הסביבה, ובו יוצגו הפעילות המתוכננת של המפעל, והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.
	2	"שאלון להערכת סיכונים", הניתן לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל, הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקר/הערכת סיכונים מהמפעל.
3	דו"ח על פליטות מזהמי אוויר, הניתן לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל, ובו פירוט של כל הפליטות החזויות של מזהמי אוויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ו/או על בסיס ניתוח מתקני הייצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.	

4	פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל, שתכלול פירוט 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 איפיון המפעל, ובה פירוט של מפלסי הרעש הצפויים בגבולות המפעל. מפלסי רעש אלו יוצגו תוך פירוט מקורותיהם זמן ומשך היווצרותם.	
6	יש לבחון אלמנטים של בידוד המבנה בהתאם לתקן 1-5282. הבחינה תבוצע באמצעות הרצת נתוני בידוד המבנה בתוכנה ייעודית דוגמת תוכנת משרד התשתיות.	
7	על בסיס מסמכים ודו"חות אלו תדון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בבקשת האיכלוס. בתוך 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 סקר סיכונים, ביצוע חוות דעת סביבתית מקדמית, ביצוע תסקיר השפעה על הסביבה וכדומה.	
8	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.	
9	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.	
שפכים, מים וניקוז		
טז	1	שפכי כל מפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר. לדוגמא: הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב העירונית.
	2	אגף המים והביוב בחברת הגיחון בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה יהיה רשאי לקבוע החמרות או הקלות מהתקן הני"ל, על בסיס מניעת נזק לצנרת ההולכה, למתקן הטיפול המשותף בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחים.
	2	כל מפעל המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים יתקין ויפעיל בשטחו מתקן/מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שיקבעו.
		איכות השפכים תיקבע על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד לאיכות הסביבה - מחוז ירושלים.
	3	כל מפעל יידרש להציג, כתנאי למתן היתר בניה, אישור של חברת הגיחון כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול בשפכים של העירייה. לא תותר למפעל חריגה מספיקות השפכים ללא קבלת אישור מיוחד לכך מראש.
	4	לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בנייה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי.
	5	לא תותר הפעלת עסק או מפעל טרם בוצעו כל החיבורים לביוב, כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.
	6	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.
	7	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.
איכות אוויר ומפגעי ריח		
	1	לא יותר שימוש במזוט או בפחם או בסולר בתחום התכנית, למעט לגרטור חירום.
	2	כל מפעל הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחוייב להשתמש בטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר להקטנת פליטת המזהמים, כדי לעמוד בתקן הפליטה המפורט ב-TA-LUFT (1986) ובחוק אוויר נקי.
	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	המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תהיה רשאית להטיל מגבלות על תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי ותהיה מוסמכת לחייב מפעל להשתמש באנרגיה חלופית.

5	יש לתכנן ולבצע את מתקני המפעל כך שבגדר המפעל דרגת הריחה המירבית של חומרי הפליטה לא יעלה על דרג 1 (סף הרחה).	
6	יש לערוך בדיקות ריח חצי שנתיות באמצעות "פנל ריח" כדי לבדוק עמידה בסעיף קטן (5) לעיל. הבדיקות תעשנה בתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, הדו"ח יימסר למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ויאושר על ידה.	
7	ארובות: מיקום וגובה הארובה יהיה מעל למפלס הגג הגבוה ביותר ויסומן בבקשה להיתר בנייה. כמו-כן יידרש אישור מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.	
	רעש	יח
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 המירבי שמוותר לו לפלוט. הספק זה יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן על ידי 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 המירבי יופחת ב- 5dBA.	
3	לא תותר חריגה מהספק זה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.	
4	כל מפעל יידרש לעמוד בהספק הרעש המירבי, כפי שייקבע לעיל. בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת, יידרש העסק/המפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכדומה) להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.	
5	לא תותר פעילות במפעלים בשעות הלילה אלא אם ינקטו אמצעים להורדת רמת הרעש הקיימת באזור בשעות הלילה העוברת את הרמה המקסימלית המותרת בחוק.	
	חומרים מסוכנים	יט
1	השימושים המותרים בשטח זה יהיו מפעלי תעשיה עתירת ידע ובניינים רב תכליתיים הקשורים לתעשיות עתירות ידע.	
2	לא תותר תעשייה כימית/פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. לא יותרו תעשיות המחזיקות או משתמשות בחומרים כימיים קורסיביים או בחומרים רעילים ומסוכנים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג – 1993.	
3	לא יותר שימוש בשטח התוכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל.	
4	שימוש בחומרים מסוכנים במפעל יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי ניטרול וספיגה וכדומה), שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.	
5	כל מפעל בו צפויה להיווצר פסולת רעילה, יחוייב להקצות שטח מתאים לריכוז הפסולת ולאחסונה המאובטח, כולל אמצעי הבטיחות המתאימים, עד לפינויה, לרמת חובב.	
6	היות ומיקום הקולט הציבורי הקרוב ביותר נימצא במרחק של 100 מ' – גן ילדים מאושר בתוכנית 16116 וכמויות החומר המסוכן לא תעלה מעל 100 ק"ג, ניתן לאשר בהוראות התכנית שימוש ואחסנה של חומרים מסוכנים הכלולים בנספח שבהנחיות מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה. אחסון ושימוש בחומרים הכלולים בנספח ב' שבהנחיות הנ"ל, יותרו רק לאחר ביצוע סקר סיכונים על פי ההנחיות הנ"ל כתנאי למתן היתר בנייה.	
7	במידה והמרחק מהקולט הציבורי גדול מ 50 מ' והכמויות של החומר המסוכן לא תעלה מעל ל- 100 ק"ג, אחסון ושימוש בחומרים הכלולים בנספח ב' שבהנחיות הנ"ל יותרו רק לאחר ביצוע סקר סיכונים, על פי ההנחיות הנ"ל, כתנאי למתן היתר בנייה.	
	פסולת מוצקה	כ
1	כל מפעל יקצה בתחום המגרש, שטח מוצנע להצבת מכולה/ות לאצירת הפסולת המוצקה.	
2	על כל מפעל להבטיח קיומו של מערך איסוף ופינוי פסולת שיושתת על תדירות פינוי מתאימה, שתמנע הצטברות פסולת מעבר לכושר הקליטה של כל מיכלי האצירה.	
3	מפעל בו תיווצר פסולת אורגנית ברת פירוק ידאג להבטיח תדירות פינוי גבוהה של הפסולת, כך שתיעמ התפרקות ורקבון של הפסולת במיכלי האצירה טרם פינויים.	
4	איסוף פסולת אל המכולות יהיה באחריות המפעל. איסוף ופינוי כלי האצירה, כפי שיידרש ומכל המגרשים, יהיו באחריות האחזקה.	
	מערכת ניטור	כא
1	ככל שיידרש תותקן בשטח התכנית מערכת ניטור מרכזית לבדיקת מזהמי אוויר. מיקומה, גודלה ומתקניה יתואמו מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.	

2	בתחנה יותקן מיכשור שיאפשר מדידות של חלקיקים, תחמוצות חנקן גופרית דו-חמצנית, פחמן חד-חמצני, חומרים אורגניים נידפים, איזון וריח (כיוון ומהירות). הוספת מערכות לניטור מזהמים נוספים תקבע במידת הצורך על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס ניתוח של המפעלים שיאכלסו את האיזור ואופי פעילותם.
3	תחנת ניטור האוויר תופעל באופן רציף 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע, תוך רישום ואגירה של הנתונים.
4	המערכת תצויד באמצעי התראה למצבים של ניטור ריכוזים חריגים או גבוהים של המזהמים השונים. התראה על חריגות בריכוז מזהמי אוויר תועבר ישירות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
5	מדידות רעש תקופתיות יבוצעו בנקודות שונות בגבולות אזור התעשייה ובמידת הצורך סביב מפעל ספציפי.
6	במקרים של מדידת מפלסי רעש חריגים, תבוצע בדיקה לאיתור מקור הרעש החרגי.
7	המפעל יחויב, טרם כניסתו לאזור התעשייה, להעריך לפעולות מניעה וטיפול בתקלות אפשרויות העולות לגרום לו לפליטת מזהמים לסביבה באופן שיגרום מטרד לסביבתו.
8	מערכת הניטור תחובר למני"א ("מערכת ניטור ארצי") של המשרד לאיכות הסביבה ולפיכך היא חייבת לעמוד בדרישות המכרז של המשרד לאיכות הסביבה למני"א (נובמבר 1994).
כב	מניעת זיהום מי תהום אין להזרים לוואדי מי שטיפה או כל נוזל אחר.
כג	מניעת מפגעי אבק בזמן ביצוע עבודות הכשרת הקרקע ודרכי הגישה, יש להרטיב את דרכי העפר ומקורות אבק אחרים להרבצת אבק.
כד	מיקום האיחסון, הפריקה והטעינה אין לאחסן או לאפשר פריקה וטעינה בשטחים שבין המבנים לבין דרך גולדה מאיר.
כה	עבודות עפר 1 לפני התחלת עבודות העפר ייבנו קירות תמך ומסלעות בגבולות התוכנית, למניעת דרדרת. בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח, תהיה הקפדה על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף. 2 בכל מקרה של חשש לחריגה מהתקן או להיווצרות מפגע סביבתי, תבוצע הרטבה על השטח. 3 הובלת עודפי עפר ופסולת בנייה, במידה ויווצרו בשטח, תהיה לאתר שיאושר מראש על ידי האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, ותעשה אך ורק על ידי מובילים בעלי רישיון עסק תקף להובלת פסולת.
כו	מיחזור יש להקצות שטח להצבת מכולות לאיסוף חומר ממותזר בנוסף למכולת איסוף הפסולת הכללית.
כז	קו חירום 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 באיזור התעשייה הר חוצבים.
כח	תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) התשנ"ג 1993 כל מפעל אשר יקום בשטח התכנית יהיה כפוף לתקנות הנ"ל.
כט	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
ל	סטייה ניכרת 1 התכנית העל-קרקעית והתת-קרקעית המצויינת בטבלה מספר 5, עבור כל מבנה ומבנה, הינה מחייבת וכל הגדלה של התכנית תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2 מיקומו והיקפו של השטח למסחר, כפי שנקבעו בתכנית זו, על פי סעיף 4.1.2 (ב) "שימושים נלווים" וכמצויין בטבלה מספר 5, הינו מחייב. חריגה מהיקף שטח זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

3	שלביות ביצוע שנקבעו בתכנית זו ע"פ סעיף 7.1 "שלבי ביצוע" הינו מחייב וכל שינוי שלו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4	חוות השרתים תמוקם במפלס התת-קרקעי, מתחת למפלסי החנייה התת-קרקעית. לא יותר לנייד שטחים או לשנות שימושים בין חוות השרתים לסוגיה לבניין המשרדים מעל הקרקע או לכל שימוש אחר. סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	בניין(1)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים (2)				תכנית תא (השטח) (%)	גובה מבנה (מטר) (3)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי								
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מ"ר/ד מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מ"ר/ד מספר יח"ד	מ"ר/ד מספר יח"ד		מ"ר/ד מספר יח"ד	מ"ר/ד מספר יח"ד						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות																
תעשייה עתירת ידע	1	13580	בניין 1-2	12831.20	13748.70	2854.20	55081.57	405.50	35 תת-קרקעי 19 על-קרקעי														
			בניין 3	4744.65	178.30	1020.40	57787.86	425.50	15 תת-קרקעי 7 על-קרקעי														
			בניין 4	19315.12	1273.73	--	112869.43	831	25 תת-קרקעי 15 על-קרקעי	68=771.50	12	17											
			סה"כ	37931.23	15470.79	11199.81	112869.43	831	75 תת-קרקעי 41 על-קרקעי	--	--	--											

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

שטחי הבניה כוללים בשטחי השירות מרחבים מוגנים, בהתאם לדרישות התקן.

הערות

- (1) על פי המסומן בנספח הבינוי, נספח מספר 1.
- (2) זכויות הבנייה בטבלה זו, עבור בניינים 1-3 מחושבים על פי תכניות מאושרות 3760 ו-6403 ועל פי היתרים 2009/572.1, 2009/572.2, 2009/572.1, 2009/572.2.
- (3) גובה הבניה המרבי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תיקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעליות על פי נספח הבינוי.

6 הוראות נוספות

6.1	עצים להעתקה ועקירה
1	כל העצים הבוגרים, כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.
2	תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה תאום העצים להעתקה ועקירה עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
3	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גגנות הכוללת: מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי, הכל בהתאם לאמור להלן.
4	על היזם לדאוג להוצאת רשיונות כחוק במחלקת הגגנות לשם העתקה ועקירה של העצים.
5	סקר ונספח העצים יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
6	תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני ההעתקה יהיו על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום מאושר על ידי אגף שפ"ע. העצים המועתקים יטופלו ויתחזקו על ידי היזם.
7	פיצוי נופי באחריות היזם, בתמורה לעצים שיעקרו, יכלול: נטיעות 20 עצים חלופיים בגודל 9, גובה 4.5 מטר, בפיקוח האגרונום ועל פי תכניות שיאושרו באגף שפ"ע.
8	תנאי לקבלת טופס 4 יהיה אישור של נציג מחלקת הגגנות כי העצים בעלי חיוניות ומחוברים למערכת השקייה כראוי.

6.2	היטל השבחה
1	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
2	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3	הפקעות לצורכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.	

6.4	מי נגר
אין להחזיר בתחום התכנית ניקוז נגר של גגות ומשטחים מרוצפים מחשש שהנגר מזוהם או שישטוף זיהום בקרקע.	

6.5	חיזוק מבנים - תמ"א 38
1	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
א	הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב	על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
ג	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תיאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בנייה לבניין החדש	הוצאת היתר להסדרי תנועה בשדרות גולדה מאיר לשני נתיבי פנייה שמאלה לרחוב קריית מדע ולרחוב שלמה הלוי (הר חוצבים ד').
1	תנאי למתן היתר בנייה לבניין החדש	תחילת הביצוע של דרך מספר 1, על פי המוצע בתכנית 11616, היוצרת חיבור טבעתי בין הר חוצבים ד' להר חוצבים*.
1	תנאי למתן היתר בנייה לבניין החדש	הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הטראסות והגיגון בשטח הציבורי הפתוח המיוחד שמצפון לתכנית בתאום אגף שפ"ע
1	תנאי למתן היתר בנייה לבניין החדש	תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
2	תנאי לטופס איכלוס	ביצוע בפועל של הסדרי התנועה לצומת רחוב קריית מדע עם שדרות גולדה מאיר, וצומת לרחוב שלמה הלוי (הר חוצבים ד') עם שדרות גולדה מאיר
3	תנאי לטופס איכלוס	סיום ביצוע דרך של דרך מספר 1, על פי המוצע בתכנית 11616, היוצרת חיבור טבעתי בין הר חוצבים ד' להר חוצבים זו, לשביעות רצון אגף תושייה בעיריית ירושלים*.
3	תנאי לטופס איכלוס	ביצוע שצ"פ מיוחד מצרני מצפון למגרש

* במידה ולעת מתן היתר בנייה יוצג בתכנית תקן חנייה מופחת (1:70), יוותרו רק נושאי השלבויות של הסדרת התנועה על שדרות גולדה מאיר וינתן פטור מהשלבויות של ביצוע דרך מספר 1 על פי תכנית 11616.

7.2 מימוש התוכנית

1	תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא ללא הגבלה מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
---	---

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
22/8/13	רד תקשורת מחשבים בע"מ	יהודה זיסאפל	
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
56819436	רד תקשורת מחשבים בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
14.08.2013	א. ספקטור מ. עמישר אדריכלים (1993) בע"מ	ארנור ספקטור	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
511890345 פ.ח	ספקטור עמישר אדריכלים		

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
22/8/13	רד תקשורת מחשבים בע"מ	יהודה זיסאפל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
510819436	רד תקשורת מחשבים בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
	מנהל מקרקעי ישראל		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
	עיריית ירושלים		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
22/8/13	רד תקשורת מחשבים בע"מ	יהודה זיסאפל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
510819436	רד תקשורת מחשבים בע"מ		