

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז ירושלים
20-02-2014
נתקבל

תכנית מס' 101-0058735

מגדל רפא - הר חוצבים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p>_____</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך _____</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מתייחסת למגרש 7 חלקה 138 לפי תכנית 3760 א' גוש 30243.

חברת מעבדות רפא בונה בימים אלה את מפעלה בחלק המערבי של המגרש ע"פ היתר מס' 08/831.1.

בכוונת החברה לבנות ביתרת השטח מבנה / מגדל שיהווה אכסניה לחברות מחקר, עד למימוש המו"פ למוצר יאור קבוצת מוצרים.

חברות אלו זקוקות לשטחי משרדים, מעבדות ותמיכה בייצור בהר חוצבים.

בהתאם לכך, באה תכנית זו להציע מגדל שיענה על הצרכים הנ"ל תוך אספקת מקומות חניה ע"פ הנדרש.

המגדל בן 22 קומות (לא כולל קומות טכניות), 2 קומות מתחת ל 0.00, ו- 8 קומות חניה והגדלת שטחי יצור קרקעיות.

בנוסף, הוספת 2-קומות מעבדות ומשרדים ו-2 קומות טכניות מעל מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגדל רפא - הר חוצבים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0058735

מספר התכנית

10.178 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220191 קואורדינאטה X

634557 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה הר חוצבים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרטום	7	

שכונה הר חוצבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30243	מוסדר	חלק	138	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3760	22
א3760	7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5022	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית	4393	2390	22/03/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		.5022			
5166 / ב	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166 / ב'.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959
במ/ 3760 / א	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית במ/ 3760 / א' ממשכיות לחול.	4089	1880	04/03/1993



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דגן מושלי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דגן מושלי			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בניוי	מחייב חלקית	1: 500	1	04/02/2014	מושלי דגן		04/02/2014	תכנית בניוי המתארת את המפעל הקיים (בהקמה - מפעל תרופות) + התוספת + מגדל לתעשייה עתירת ידע, בחלקו המזרחי. * מחייב לעניין: קווי בניין, גובה בניין (ראה טבלה 5)	כן
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/02/2014	קראוס אייל		04/02/2014	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/02/2014	מושלי דגן		04/02/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ירון זקהיים		מעבדות רפא בע"מ	ירושלים	שלמה בן פתחיה הלוי	5	02-5893202	02-5893937	yon.zakhyem@rafa.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ירון זקהיים		מעבדות רפא בע"מ	ירושלים	שלמה בן פתחיה הלוי	5	02-5893202	02-5893937	yon.zakhyem@rafa.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	03-9533333	02-5318706	
חוכר	ירון זקהיים		מעבדות רפא בע"מ	ירושלים	שלמה בן פתחיה הלוי	5	02-5893902	02-5893937	yon.zakhyem@rafa.co.il

(1) כתובת: שערי העיר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דגן מושלי	36199	מושלי אלדר אדריכלים	חיפה	הנביאים	18	04-8578066	04-8578069	dagan@moch ly-eldar.com
מהנדס גאודט ומודד מוסמך	מודד	נתן דותן	354	דותן את קופרמן מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614521	03-5623856	dotan_ku@n etvision.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	ירושלים	הרטום (1)	14	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: הר חוצבים.



מנהל תכנון
מזכירות
24



מנהל תכנון
מזכירות
24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

1. בניית מגדל לתעשיית עתירת ידע בן 22 קומות מעל מפלס 0.00 ושתי קומות מתחת למפלס 0.00 ו-8 קומות חניה תת קרקעיות.
2. תוספת בניה למפעל רפא הקיים של 2 קומות מעבדות ומשרדים ו-2 קומות טכניות מעל 6 קומות קיימות.
3. תוספת להגדלת יצור בתת הקרקע בהמשך למבנה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

- שינוי יעוד הקרקע מתעשייה לתעשיית עתירת ידע.
קביעת הוראות בינוי לתנאים למתן היתר בניה בשטח.
קביעת קווי בניה תת קרקעיים ועיליים.
קביעת שטחי בניה בהיקף של 63,500 מ"ר, מהם 40,775 מ"ר שטחים עיקריים ו-22,725 מ"ר שטחי שירות.
קביעת הוראות בינוי למגדל בן 22 קומות (לא כולל קומות טכניות וגלריות) מעל מפלס 0.00, 2 קומות מתחת למפלס ה-0.00, ו-8 קומות תת קרקעיות לחניה, שירות ותעשייה עתירת ידע.
קביעת תוספת של 2 קומות עיקריות ושירות כגון מעבדות ומשרדים ו-2 קומות טכניות לבניין הקיים, ותוספת שטחים עיקריים ושירות לבניין הקיים בתת-קרקע.
קביעת אזורים בבנין לשימושים מסחריים.
קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

10.178

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הני"ל מתייחס לשימוש תעשייתי עתירת ידע	40,775		+25,509	15,266	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעשייה עתירת ידע	1A, 1B	בלוק ע/עצים לשימור	תעשייה עתירת ידע	1A, 1B
		קו בנין תחת/תת קרקעי	תעשייה עתירת ידע	1A, 1B

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מוצג הדפסה 24

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	10,178.36	100
סה"כ	10,178.36	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה עתירת ידע	10,178.36	100
סה"כ	10,178.36	100



תכנון זמין
מוצג הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מזכה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מזכה הדפסה 24

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשיה עתירת ידע ב. שימושים נלווים לשירת כגון מסחר, שירותי הסעדה- במפלס הרחוב. ג. איחסון וחניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יותר מבנה חדש בן 22 קומות (למעט קומות טכניות) מעל מפלס 0.00 ע"פ נספח הבינוי) תותר סטיה של עד 2 מטר לא כולל למערכות טכניות), יותרו קומות לשימושים עיקריים מתחת ל 0.00, קומות חנייה ושרות תת קרקעיות.</p> <p>ב. תותר תוספת של 2 קומות מעבדות ומשרדים ותעשיה עתירת ידע ו-2 קומות טכניות ע"ג המבנה הקיים ותוספת שטחים עיקריים למבנה הקיים בתת קרקע.</p> <p>ג. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט ונספח הבינוי. קו בניין התת קרקעי הינו עבור שטח הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>ד. גובה הבניין יהיה מירבי המאפשר סטייה של עד 2 מטר (לא כולל מתקנים ומערכות טכניות)</p> <p>ה. ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין תאי השטח עד 10%.</p> <p>ו. לא תהייה הגבלה על גובהם של שטחי השירות.</p> <p>ז. שטחי מסדרונות ומעברים יופחתו מהשטח העיקרי לצורך חישוב כמות מקומות החניה.</p> <p>ח. חובת הסתרת מתקנים על הגג: תותר הצבת מתקנים על גגות הבניינים ובלבד שיוסתרו על ידי קירות בציפוי אבן או מסכים קלים ויכוסו בכיסוי קל למניעת מפגע חזותי. ההסתרה, תבנה בקומה העליונה כך שהמערכות הטכניות יוסתרו. הפתרון האדריכלי ייקבע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, להנחת דעתו של מהנדס העיר. מתקנים ומערכות טכניות לא ימנו במניין הקומות.</p> <p>ט. ארובות: לבניינים עם הסקה מרכזית ולבניינים רב תכליתיים יתוכנן ויבוצע פיר מרכזי לצורך סילוק גזים וריחות מעל לגג המבנה. גובה הארובה לא יפחת מ- 2 מטר מעל לבניין הגבוה ביותר בטווח של 50 מטר מהארובה.</p> <p>י. נספח הבינוי מנחה בלבד.</p>

4.1	תעשייה עתירת ידע
<p>יא. תותר הקמת שטחי מסחר נלווה במפלס הרחוב בשטח שלא יעלה על 5% משטח החלקה.</p>	<p>יב. סטייה ניכרת:</p>
<p>1. קוי הבנין המירביים המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבגבול המגרש לבין כל קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>2. השימושים המפורטים בהוראות התכנית הינם מחייבים, וכל סטייה משימושים אלו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מרבי	
							ש"ח בניה	עיקרי	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	30 (2)	162 (1)	16500	2850	5400	3375	4875	7269.36	מבנה קיים + תוספת למבנה קיים	1A	תעשייה עתירת ידע	
				10	22	98 (3)	462 (1)	47000	15000	3500	1500	27000	2909	מבנה חדש	1B	תעשייה עתירת ידע	
3	3	3	3	10	22	98 (3)	60	624	63500	17850	8900	4875	31875	10178.36		>סך הכל<	תעשייה עתירת ידע

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:



- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי החניה ושטחים למרחבים מוגנים למעט פרק 6.6 סעיף קטן 4ה'.
- ב. אחוזי הבניה המרביים (שאינם כוללים שטחי שירות וחניה תת קרקעית) הינם 400%.
- ג. קווי הבניין הינם 3 מטר מכל כיוון. קווי הבניין התת קרקעיים במלואם יהיו בקו 0.
- ד. ניתן יהיה לנייד זכויות בניה מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך, בתנאי שסך כל זכויות הבניה תישמרנה.
- ה. תותר סטייה בגובה המבנה של עד 2 מטר לא כולל מערכות טכניות וגלריות.
- ו. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת מתייחס למעט קומות טכניות וגלריות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה נגזרים מסך השטחים של תאי שטח 1A+1B שהם 10178.36 מ"ר.
- (2) א.גובה אבסולוטי +752.50.
- ב.רצפת הגג מעל הכניסה הקובעת, לא כולל מערכות טכניות, חדרי מעליות ומעקה בגובה תקני.
- (3) א.גובה אבסולוטי +820.50

ב.רצפת הגג מעל הכניסה הקובעת, לא כולל מערכות טכניות, חדרי מעליות ומעקה בגובה תקני.



תכנון זמין
מונה תדפסה 24



תכנון זמין
מונה תדפסה 24

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.1 עיצוב אדריכלי

חומרי בניה:
עיצוב אדריכלי:
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת + מתכת + זכוכית + חיפוי קשיח כגון HPL. הבניה תבוצע באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
שילוט:
לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.

6.2 עיצוב פיתוח ובינוי

עבודות עפר:
א. 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.
ב. בכל מקרה של חשש להריגה מהתקן או להיווצרות מפגע סביבתי תבוצע הרטבה של השטח.
ג. הובלת עודפי עפר ופסולת בנייה, אם ייווצרו בשטח, תהיה לאחר שיאושר מראש על ידי אגף שפ"ע בעיריית ירושלים, ותעשה אך ורק ע"י מובילים בעלי רשיון עסק תקף להובלת פסולת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.3 חניה

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו ומערך ההיסעים, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
ב. החניה תהייה בהתאם לתקן עם אפשרות לתקן מופחת, ע"פ עקרונות נספח התנועה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ג. תותר חניה זמנית באזור מערך ההסעים עד לביצוע מערך ההסעים.
ד. יותר העברת מיקום מערך ההסעים מבלי לפגוע במספר החניות המיועדות לכך וע"פ תכנון תואם: גובה ראש, אזור המתנה וכד'.
ה. שטחי מסדרונות ומעברים יופחתו מהשטח העיקרי לצורך חישוב החניה.
ו. ניתן להתקין מעליות / מכפילי חניה / חניון אוטומטי בהתאם לתקן הישראלי בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.4 איכות הסביבה

חומ"ס:
א. 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.
ב. יש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה לתכליות המותרות ויש לכלול אמצעים להגנה סילוק וניטור לתכליות המבוקשות.
מניעת זיהום מי תהום:
יש לבנות בנייה משמרת מים בשטח התכנית פרט לאזורים בעלי פוטנציאל לזיהום. נגר עילי מאזורים אלו יופנה לבריכת איסוף לצורך טיפול קדם לפני הזרמתם לטבע.

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>מיחזור: יש להקצות שטח להצבת מכולות לאסוף חומר ממוחזר בנוסף למכולת אסוף הפסולת הכללית.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>קו חירום: א. מגישי התוכנית יקימו קו חירום לארועי חומ"ס. ב. הקו יחובר עם שרותי כבוי אש, המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, היחידה לחירום ובטחון בעיריית ירושלים ועם המפעלים הסמוכים באזור התעשייה הר-חוצבים.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>הנחיות סביבתיות: 1. מבנה רב תכליתי: א. בכול בקשה למתן היתר בניה למבנה רב תכליתי או בנין מעטפת בלבד ואין יודעים את זהות מאכלסי המבנה, יוצגו ויוטמעו בהיתר כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי / מעבדות לרבות מערכות איורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת) חדר מחזור, אמצעים למניעת רעש ועוד. בכול בנין רב תכליתי, יגיש בעל הבקשה להיתר, התחייבות לעירייה, כשתנאי מקדמי למפעל יהיה עמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה. ב. תנאי למתן היתר בניה למבנה רב תכליתי או בניין מעטפת בלבד, יהיה מתן התחייבות משפטית, לשביעות רצון היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, של מבקש הבקשה להיתר בה יתחייב לא לחתום על חוזה ולא לאפשר כניסת מפעלים/ עסקים/ מעבדות למבנה נשוא הבקשה להיתר, טרם מתן אישור מראש מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לאכלוס. 2. הנחיות למיקום פתחי איורור מאולץ של חניונים: מיקום פתחי פליטת האיורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה המתוכנן הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. 3. מיקום חדרי שנאים: לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל. 4. אקלים הרוח (בעקבות דוח חיזוי אקלים הרוח): על מנת למנוע מצבים ילא נוחים של זרימת רוחות, בחלק מהמרחב הציבורי, יש לנקוט באמצעים הבאים: א. הגנה בקרבת המגדל ועל הכניסה באמצעות שילוב של גגון ו/או יצירת כניסה מקורה בנסיגה.</p>	



6.6	איכות הסביבה
	<p>ב. הגנה ברחבה הפתוחה בין המגדל לבניין הקיים מצפון ומדרום באמצעות אלמנטים פיזיים מחוררים בשילוב צמחיה ועצים בוגרים ירוקי עד בצפיפות גבוהה.</p> <p>ג. לשנן את הפינה הצפון מערבית של המגדל לשם הגדלת החיכוך והגדלת הזווית ליציבות קו בינוי אווירודינמי יותר.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע והצגת של בדיקת אקלים באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדו"ח יוגש לבדיקה ואישור המחלקה.</p> <p>ה. האמצעים למיתון הרוח, במידה ויקבעו, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבניה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר. מונה הדפסה 24</p> <p>5. אנרגיה:</p> <p>מקור האנרגיה יהיה גז או חשמל בלבד. שימוש בסולר יותר עבור גנראטור חירום.</p> <p>6. נספח סביבתי כתנאי למתן היתר בניה:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נספח סביבתי לתיכנון המפורט למחלקה לאיכות הסביבה בו יוצגו בין היתר ההיבטים הבאים:</p> <p>א. הצגת מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכאניות השונות, לצד אמצעי ההשתקה הנדרשים במקרה הצורך.</p> <p>ב. הצגת תוכנית מפורטת לחפירת החניון אשר תכלול בין היתר גידור, אמצעי הפחתה והשתקה וכן הערכה של מפלסי הרעש ופליטת האבק הצפויה משימושים אלו.</p> <p>ג. תיאום הוראות התוכנית עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. יש לעגן בהוראות התוכנית הוראות למניעת מטרדים סביבתיים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיאום המחלקה לאיכות הסביבה לגבי ההוראות הסביבתיות של התוכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.7	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאשור הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.8	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>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:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות</p>

<p>6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.9</p>
<p>מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>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 "רעידות חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>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 ליעודו החדש של מבנה.</p>	
<p>6.10 בדיקות ארכאולוגיות</p>	<p>6.10</p>
<p>רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התש"יח - 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.</p>	
<p>6.11 פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>פסולת בניין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>פסולת מוצקה: א. בתחום המגרש יוקצה שטח מוצנע להצבת מכולה/ות לאצירת הפסולת המוצקה. קיבולה ומספר המכולות ייקבעו ע"י מח' התברואה של עיריית ירושלים. ב. יש להבטיח קיומו של מערך איסוף ופינוי פסולת שיושתת על תדירות פינוי מתאימה שתמנע הצטברות פסולת מעבר לכושר הקליטה של כל מיכלי האצירה. ג. פינוי הפסולת משטח התוכנית ייעשה במכולות סגורות כך שתימנע שפיכה או נזילה של פסולת. ד. איסוף פסולת אל המכולות יהיו באחריות המפעל. ה. הפסולת המוצקה תופרד לשלושה מרכיבים: פסולת ביתית, פסולת אפורה, פסולת רעילה הפסולת האפורה והפסולת הביתית תפונה לאתרים מורשים ואילו הפסולת הרעילה תפונה לאתר סילוק מאושר. ו. האזורים המיועדים לאחסון הפסולת יתוכננו כך שניתן יהיה להציב בהם כלי אצירה למחזור פסולת אם הדבר ייעשה ע"פ חוק.</p>	
<p>6.12 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.12</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות; ריצוף, ריהוט, מתקנים</p>	



תכנון זמין
מונה תדפסה 24



תכנון זמין
מונה תדפסה 24



תכנון זמין
מונה תדפסה 24

<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.12</p>
<p>הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.13</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. ג. 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תיאום עם אגף המים: תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לתעשייה הוא תיאום עם אגף המים בדבר תכנון וביצוע איגום לאמצעי שבירת לחץ. רשת המים הציבורית תתוכנן ותבוצע על ידי אגף המים, על חשבון אגרות, פיתוח מערכות מים, שיגבו ממגישי הבקשה להיתר. ה. אשור חומ"ס: תנאי למתן היתר בניה בשטח התוכנית הוא קבלת אשור מנהל אגף לחומ"ס במשרד לאיכות הסביבה. ו. תיאום עם מפקדת הג"א: תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. ז. תיאום בנוגע לשפכי עפר: תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת הנחיות מהמח' לשיפור פני העיר, באשר לטיפול במניעת שפכי עפר. ח. תיאום עם המח' לשרותי כבאות: תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות בין היתר בנושאים הבאים: הכשרת דרכי גישה ורחבות מילוט משתי חזיתות הבניינים. תכנון חניון, מפורט לנגישות לרכב כבאות והצלה. תכנון מוקדם של רשת המים והידרנטים עירוניים. ט. תיאום עם חברת בזק: תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת בזק בדבר העתקת רשתות טלפון עיליות ותת קרקעיות קיימות, לתיאום חלופיים. י. תיאום עם חברת החשמל: תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום בכתב עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר שנאים בשטח</p>	



6.14	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>המגרש ובדבר העתקת קווי חשמל קיימים לתנאים חלופיים. יא. תיאום עם האגף לאיכות הסביבה:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, מגרש המיועד לתעשייה, הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה, בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השימושים המבוקשים במגרש המיועד לתעשייה בתוכנית. 2. הבטחת ביצוע כל ההוראות למניעת מפגעים סביבתיים כמפורט בסעיף 6.5, 6.6 לעיל. 3. הכנת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של המפעל. חוות הדעת כאמור תכלול את האמצעים האקוסטיים הנדרשים להפחתת הרעש במידת הצורך. ביצוע בפועל של מסקנות חוות הדעת יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 4. 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 אם קיים. <p>יב. תיאום עם אגף התברואה:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לתעשייה הוא תיאום עם אגף התברואה בעירית ירושלים, בדבר הקצאת שטח מיוחד בכל מגרש לבניה או בתוך הבניין בקרבת כביש הגישה, להצבת מכולה או מכולות לאשפה. המיקום, הקיבולת ומספר המכולות ייקבעו על ידי מחלקת התברואה בעירית ירושלים.</p> <p>יג. אשור האגף לשיפור פני העיר:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אשור תוכניות פיתוח וגינון ע"י מחלקת הגנות בעירית ירושלים. תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע הפיתוח בפועל, כאמור.</p> <p>יד. תיאום עם רשות המים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור רשות המים, רק במידה ותידרש השפלת מי תהום או ניקוז של מי תהום משופעים בעת ביצוע עבודות חפירה וביסוס.</p>



תכנון זמין
הדפסה 24



תכנון זמין
הדפסה 24

6.15	<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>
	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

6.16	<p align="center">מיגון אקוסטי</p>
	<p>רעש:</p> <p>א. 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- 5Db.</p> <p>לא תותר חריגה מהספק זה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.</p> <p>ב. כדי לא לגרום לחריגה מהתקן המותר, מפלסי הרעש לא יעלו של 75 dba, על גבול המגרש באזור תעשייה.</p> <p>ג. לא תותר התקנת רמקולים מחוץ למפעלים לכיוון מבני המגורים (דרום).</p> <p>ד. לא תותר פעילות במפעלים בשעות הלילה אלא אם ינקטו אמצעים להורדת רמת הרעש הקיימת באזור בשעות הלילה העוברת את הרמה המקסימלית המותרת בחוק.</p> <p>ה. ביצוע עבודות עפר בלילה יותר רק בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.</p>



תכנון זמין
הדפסה 24

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



תכנון זמין
מס' תדפסה 24

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א'	תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא השלמת ביצוע הפניות שמאלה בצמתי הר חוצבים ד', רחוב שלמה הלוי, צומת קרית המדע וכן השלמת החיבור בין הר חוצבים ד' לרחוב קרית המדע.
2	שלב ב'	תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא בחינת סך שטחי הבניה הבנויים במתחם הר חוצבים (השטח אשר גבולותיו הם שד' גולדה מדרום שד' בגין ממערב, צומת הרטום וכביש 22 ממזרח, ורח' יגאל ידן ורח' אשכר מצפון).
3	שלב ג'	תנאי למתן היתר בניה שלאחריו סך הבינוי במתחם הר חוצבים יעלה על 500,000 מ"ר עיקרי יהא פתיחה לתנועה של המנהרה בצומת הרטום, המחברת בין שד' גולדה להר חוצבים ופתיחתה לתנועה.
4	שלב ד'	תנאי למתן היתר בניה שלאחריו סך הבינוי במתחם הר חוצבים יעלה על 650,000 עיקרי יהא פתיחת כביש 22 לתנועה כולל המאסף הצפוני או תחילת הפעלת קו הרכבת הקלה באזור הר חוצבים.



תכנון זמין
מס' תדפסה 24


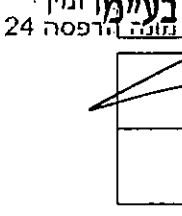
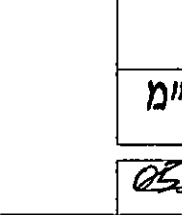

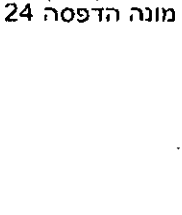
7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית תוך 20 שנה מיום אישורה. בסמכות הוועדה המקומית להאריך לעוד 20 שנה נוספות.



תכנון זמין
מס' תדפסה 24

8. חתימות

 תכנית מס' 101-0058735 מעבדות רפא בע"מ חתימה:	תאריך:	סוג:	שם:	מגיש התכנית
			ירון זקהיים שם ומספר תאגיד: מעבדות רפא בע"מ 510182462	
 מעבדות רפא בע"מ חתימה:	תאריך:	סוג:	שם:	יזם
			ירון זקהיים שם ומספר תאגיד: מעבדות רפא בע"מ 510182462	
 מעבדות רפא בע"מ חתימה:	תאריך:	סוג: בעלים	שם:	בעל עניין בקרקע
			שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	
 מעבדות רפא בע"מ חתימה:	תאריך:	סוג: חוכר	שם:	בעל עניין בקרקע
			ירון זקהיים שם ומספר תאגיד: מעבדות רפא בע"מ 510182462	
 כושלי-אלדר אדריכלים חתימה:	תאריך: 05.02.14	סוג: עורך ראשי	שם:	עורך התכנית
			דגן מושלי שם ומספר תאגיד: מושלי-אלדר אדריכלים 540236981	

תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24