

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0165233

קפס פארמה תעשייה עתירת ידע, הר חוצבים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הנועדה רמחוקית החליטה ביום:

א.ג.ל. 28.6.15

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

איתן קפרי

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית :

התכנית המוגשת נמצאת בירושלים בהר חוצבים ברחוב המרפא. בתחום המגרש שני בניינים כאשר הדרומי ישן יותר. התכנית מציעה הריסת המבנה הדרומי בן 5 קומות ובנית מבנה חדש בן 18 קומות, ו- 10 קומות חניה תת קרקעיות. המבנה המוצע כולל קומות תעשיה עתירת ידע וקומות מסחר במפלס הרחוב .

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום- היא תכנית מס 4843 המייעדת שטח זה לתעשיה. שטח המגרש כ 7.8 דונם . בהתאם לתכנית המתאר לירושלים 2000 ומדיניות התכנון העירונית , ניתן להגדיל את סך אחוזי הבניה במגרש כולל הגדרת שימוש מסחרי בקומת הקרקע .

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל בתחום המגרש שני בניינים בהתאם לזכויות הבנייה התקפות. ההיתר המאושר למצב הקיים תכנית מס' 84/440.3 ו תכנית מס' 84/440.7

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

בעלי הקרקע:

קפס פרמה בע"מ

דף הסבר זה מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

שם מגיש התכנית: קפס פרמה בע"מ

שם האדריכל: אלי רכס

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קפס פארמה תעשיה עתירת ידע,הר חוצבים
		מספר התכנית	101-0165233
1.2	שטח התכנית		7.877 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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

220025 קואורדינאטה X

634575 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המבנה ממוקם בהר חוצבים בין הרחובות א.ש הרטום לבן רחוב המרפא.

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	המרפא	8	

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	139	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב חלות על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א'. הוראות תכנית מק/5022 א' חלות על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א ✓
18/09/1994	186	4247	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית בת/4843.	ביטול	בת/ 4843 ✓

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלי רכס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אלי רכס			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	20/07/2015	אלי רכס	ועדה מחוזית	21/07/2015	נספח מס. 1	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	20/07/2015	אברי מונטה		19/07/2015	נספח מס. 2	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		20/07/2015	אלי רכס	ועדה מחוזית	19/07/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 0	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נאוה זיסאפל		קפס פרמה בע"מ	ירושלים	המרפא	8	02-5815963	02-5815963	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	קפס פרמה בע"מ		קפס פרמה בע"מ	ירושלים	המרפא	8	02-5815963	02-5815963	

**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	אלי רכס	21848		ירושלים	האומן	9	02-6720144	02-6789818	office@reche s.org.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אברי מונטה	20616	רעם הנדסת כבישים ותנועה	מבשרת ציון	הברוש	38	02-6529944	02-6529945	office@rame ng.net
מודד	מודד	אודי קראוס	1363	קראוס בע"מ	ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	photocad@kr aus-eng.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

בניה חדשה לתעשייה עתירת ידע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מתעשייה לאזור תעשייה עתירת ידע.
2. קביעת מספר הקומות ל-18 מעל מפלס הכניסה הקובעת, ו-10 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת השימושים המותרים: תעשייה עתירת ידע, מסחר ושירותים נלווים.
4. קביעת הוראות עבור שטחי ציבור.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים בהיקף של 70,220 מ"ר מהם 35,490 מ"ר שטחים עיקריים ו-34,730 מ"ר שטחי שרות.
6. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
7. קביעת הנחיות בינוי.
8. קביעת קווי בניין חדשים.
9. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכיו.
11. קביעת שלבי ביצוע.
12. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		7.877				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	250		+250		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	400		+400		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	34,840		+17,194	17,646	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	
תעשיה עתירת ידע	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשיה עתירת ידע	1
קו בנין עילי	תעשיה עתירת ידע	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	תעשיה עתירת ידע	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשיה	7,877	100
סה"כ	7,877	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשיה עתירת ידע	7,905.11	100
סה"כ	7,905.11	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	<p>1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה.                  2. שימושים נלווים כגון : מסחר, הסעדה. שירתי חירום, שטחי ציבור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970.</p> <p>2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הצגת התחייבות משפטית באישור היועץ המשפטי של הוועדה המקומית בעיריית ירושלים, לעניין עמידה בתנאי המחלקה לאיכות הסביבה בנושא איכלוס המבנה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הצהרת מגיש התכנית על צריכת כמות הדלק הצפויה לשנה עבור תהליכי הייצור והחימום.</p> <p>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:</p> <p>א. 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>ב. 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 כחות דעת "ללא הערות".</p> <p>7. מניעת מפגעים סביבתיים איפיון מפעל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשתהדו"חות והמסמכים הבאים:</p> <p>א. "דו"ח איפיון מפעל", על פי ש"אלון רישוי עסקים", של המשרד לאיכות הסביבה, ובו יוצגו הפעילות המתוכננת של המפעל, והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.</p> <p>ב. "שאלון להערכת סיכונים", הניתן לשילוב כחלק מדו"ח איפיון המפעל, הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקר/הערכת סיכונים מהמפעל.</p> <p>ג. דו"ח על פליטות מזהמי אוויר, הניתן לשילוב כחלק מדו"ח איפיון 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.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. 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</p>

4.1	תעשיה עתירת ידע
ב	<p>זמן ומשך היווצרותם.</p> <p>ו. יש לבחון אלמנטים של בידוד המבנה בהתאם לתקן 1-5282. הבחינה תבוצע באמצעות הרצת נתוני בידוד המבנה בתוכנה ייעודית דוגמת תוכנת משרד התשתיות.</p> <p>ז. 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 מקדמיות, ביצוע תסקיר השפעה על הסביבה וכדומה.</p> <p>ח. 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.</p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>איכות אוויר ומגעי ריח</p> <p>1. לא יותר שימוש במזוט או בפחם או בסולר בתחום התכנית, למעט לגרטור חירום.</p> <p>2. כל מפעל הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחוייב להשתמש בטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר להקטנת פליטת המזהמים, כדי לעמוד בתקן הפליטה המפורט ב-1986 (TA-LUFT) ובחוק אוויר נקי.</p> <p>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.</p> <p>4. המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תהיה רשאית להטיל מגבלות על תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי ותהיה מוסמכת לחייב מפעל להשתמש באנרגיה חלופית.</p> <p>5. יש לתכנן ולבצע את מתקני המפעל כך שבגדר המפעל דרגת הריחה המירבית של חומרי הפליטה לא יעלה על דרג 1 (סף הרחה).</p> <p>6. ארובות:</p> <p>מיקום וגובה הארובה יהיה מעל למפלס הגג הגבוה ביותר ויסומן בבקשה להיתר בנייה. כמו-כן יידרש אישור מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.</p> <p>7. רעש</p> <p>א. לא יותר רעש ממפעלים העולה על מפלס רעש של 30 dBA בשעות הלילה ו-40 dBA בשעות היום בבנין המגורים הקרוב ביותר.</p> <p>ב. בעת התכנון המפורט של כל מפעל ייקבע הספק הרעש המירבי שמותר לו לפלוט. הספק זה יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן על ידי מעטפת המבנה והאמצעים המתוכננים להפחתת הרעש ממערכות חימום/קירור למבנה. ההספק יתייחס לספקטרום הרעש של המפעל. אם זה יכלול "טון בולט" כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים, הספק הרעש המירבי יופחת ב-5dBa.</p> <p>ג. לא תותר חריגה מהספק זה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ד. 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</p>

4.1	תעשיה עתירת ידע
	<p>וכדומה) להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.</p> <p>ה. 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>8. חומרים מסוכנים</p> <p>א. השימושים המותרים בשטח זה יהיו מפעלי תעשיה עתירת ידע ובניינים רב תכליתיים הקשורים לתעשיות עתירות ידע.</p> <p>ב. לא תותר תעשייה כימית/פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. לא יותרו תעשיות המחזיקות או משתמשות בחומרים כימיים קורוסיביים או בחומרים רעילים ומסוכנים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג ? 1993.</p> <p>ג. לא יותר שימוש בשטח התוכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. כל מפעל בו צפויה להיווצר פסולת רעילה, יחוייב להקצות שטח מתאים לריכוז הפסולת ולאחסונה המאובטח, כולל אמצעי הבטיחות המתאימים, עד לפינויה.</p> <p>9. פסולת מוצקה</p> <p>א. כל מפעל יקצה בתחום המגרש, שטח מוצנע להצבת מכולה/ות לאצירת הפסולת המוצקה.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. מפעל בו תיווצר פסולת אורגנית ברת פירוק ידאג להבטיח תדירות פינוי גבוהה של הפסולת, כך שתימנע התפרקות ורקבון של הפסולת במיכלי האצירה טרם פינויים.</p> <p>ד. איסוף פסולת אל המכולות יהיה באחריות המפעל. איסוף ופינוי כלי האצירה, כפי שיידרש ומכל המגרשים, יהיו באחריות האחזקה.</p> <p>10. מערכת ניטור: ככל שיידרש תותקן בשטח התכנית מערכת ניטור מרכזית לבדיקת מזהמי אוויר. מיקומה, גודלה ומתקניה יתואמו מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>11. מניעת זיהום מי תהום: אין להזרים לוואדי מי שטיפה או כל נוזל אחר.</p> <p>12. מניעת מפגעי אבק: בזמן ביצוע עבודות הכשרת הקרקע ודרכי הגישה, יש להרטיב את דרכי העפר ומקורות אבק אחרים להרצת אבק.</p> <p>13. מיקום האיחסון, הפריקה והטעינה: אין לאחסן או לאפשר פריקה וטעינה בשטחים שבין המבנים לבין דרך גולדה מאיר.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. עבודות עפר</p> <p>א. בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח, תהיה הקפדה על מניעת פליטת אבק לסביבה, בפלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.</p> <p>ב. בכל מקרה של חשש לחריגה מהתקן או להיווצרות מפגע סביבתי, תבוצע הרטבה על השטח.</p> <p>ג. 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 רשיון עסק תקף להובלת פסולת.</p> <p>2. חל איסור שימוש ואחסון/יצור חומרי הדברה בכמות העולה על 100 טון.</p> <p>3. שימוש בחומרים מסוכנים - רעילים ספציפיים, יותר רק לאחר סקר סיכונים בהתאם להנחיות חוזר מנכ"ל משרד להגנת הסביבה ממרץ 2014 ולאחר אישור בכתב מהמשרד להגנת הסביבה</p>

4.1	תעשיה עתירת ידע
	והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
ד	<p><b>ביוב וניקוז</b></p> <p>1. שפכי כל מפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר. לדוגמא: הזרמת שפכי תעשיה למערכת הביוב העירונית.</p> <p>אגף המים והביוב בחברת הגיחון בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה יהיה רשאי לקבוע החמרות או הקלות מהתקן הנ"ל, על בסיס מניעת נזק לצנרת ההולכה, למתקן הטיפול המשותף בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחים.</p> <p>2. כל מפעל המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים יתקין ויפעיל בשטחו מתקן/ מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שיקבעו.</p> <p>איכות השפכים תיקבע על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד לאיכות הסביבה - מחוז ירושלים.</p> <p>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.</p> <p>4. לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בנייה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי.</p> <p>5. לא תותר הפעלת עסק או מפעל טרם בוצעו כל החיבורים לביוב, כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.</p> <p>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.</p> <p>7. כל מפעל יידרש להסדיר את מערכת הניקוז בשטחו, ואת התחברות מוצאי הניקוז משטחו למערכת הניקוז המשותפת. לא תאושר הזרמת מי נגר עילי וואו מרזבי הבניין למערכת ביוב, למעט אזורי פעילות מוגדרים מראש, בהם תתקיים פעילות העלולה לגרום לזיהום מי הנגר ולהפיכתם לשפכים.</p> <p>8. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל לקווי הביוב ו/או הניקוז.</p> <p>9. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין.</p> <p>10. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנימצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס ה +0.00 שלהן.</p> <p>11. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידיות להתבצע במסגרת התכנית.</p> <p>12. במידה ויהיה צורך בהעתקת קו ביוב ו/או ניקוז קיימים כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת תוכנית הבנייה, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יישא בכל האחריות הכספית לכך. כולל הכנת תוכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה.</p> <p>13. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף פתוח, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>14. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.</p> <p>15. אין לבנות בנייה משמרת מים בשטח התכנית בכדי שלא לזהם את מי תהום או מי נגר עלי.</p> <p>16. איכות השפכים בחיבור למערכת השפכים הציבורית תעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.</p>
ה	<b>הוראות בינוי</b>

4.1	תעשיה עתירת ידע
<p>1. ביעוד זה יותרו שימושים לתעשייה עתירת ידע לסוגיה, כמו כן יותר שימושים נלווים המיועדים בעיקרו של דבר לשרת את פעילות אזור התעסוקה, כגון מסחר ושרותים נלווים במפלס הרחוב בלבד, שירותי חירום, שירותי הסעדה וכיוצא בזה, ובלבד שהיקפם הכולל לא יעלה על 5% מסך המגרש.</p> <p>2. כמו כן יוקצה שטח בניה לשימוש ציבור בהיקף כולל של 250 מ"ר בנוי. עבור מינהלת התפעול של הרובע.</p> <p>שטח זה יירשם על שם עיריית ירושלים.</p> <p>א. מרכז תפעולי רובעי (מינהלת) 80 מ"ר.</p> <p>ב. נפת צפון של רשות החניה 120 מ"ר.</p> <p>ג. מחסנים במפלס התת קרקעי 50 מ"ר.</p> <p>3. כל השטחים בתחום התכנית יהיו נגישים לאוכלוסייה עם מוגבלויות בתאום אדריכל נגישות מטעם העירייה.</p>	
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהייה תת קרקעית בהתאם לנספח מס' 2.</p> <p>2. החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. 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> <p>4. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>5. בשתי הקומות העליונות של החניון תתאפשר הסבה עתידית לשימוש כשטח עיקרי, וזאת עם צמצום תקן החניה אשר ייתר את השימוש בקומות אלה כחניון. לשם כך, ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי לתת הקרקע לטובת שימוש סחיר. יובהר כי אין באמור כדי לאפשר תוספת שטח עיקרי מעבר לקבוע בתכנית זו.</p> <p>6. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, כאשר הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.</p> <p>7. כל החניונים יכללו מקלחות, מלתחות, תאיס/חדרי לבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.</p> <p>8. פריקה וטעינה לשימושים המסחריים יתואמו עם מחלקת תנועה ודרכים בעיריית ירושלים.</p>
ז	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב הינם מבנה וגדרות המיועדים להריסה. תנאי לטופס-4 יהא הריסתם בשטח מבקש ההיתר.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר שימוש בזכוכית וחומרי ציפוי אחרים בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט</p>

4.1	תעשיה עתירת ידע
	<p>התש"מ 1980-.</p> <p>4. יותר שינוי של עד 1.00 מטר מהגובה המצוין בטבלה מס' 5.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין על ידי יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תאום נטיעת עצים בוגרים עם מח' שפ"ע.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>4. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר 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, פרטי בניה.</p> <p>5. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל ההיתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.</p> <p>7. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס בניה.</p> <p>8. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>9. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי, לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.</p> <p>10. שיקום מדרכה, כביש, מעבר ציבורי וכל תשתית ציבורית אחרת אשר תיפגע כתוצאה מעבודות הבניה תיקבע כתנאי למתן טופס אכלוס למגרש.</p> <p>11. קבלת היתר מותנה בתיאום עם חח"י.</p>
יא	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון</p>

<p><b>תעשייה עתירת ידע</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b>                  השטח המיועד לצרכי ציבור יופקע ע"י הוועדה המקומית וירשם ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	<p>יב</p>





**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 עתיקות</b>	<b>6.1</b>
<p>1. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978: וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<b>6.2 ניהול מי נגר</b>	<b>6.2</b>
<p>אין להחדיר בתחום התכנית ניקוז נגר של גגות ומשטחים מרוצפים מחשש שהנגר מזוהם או שישטוף זיהום בקרקע.</p>	
<b>6.3 חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>	<b>6.3</b>
<p>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:</p> <p>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.</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 "עידוד 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 לייעודו החדש של מבנה.</p>	
<b>6.4 סטיה ניכרת</b>	<b>6.4</b>
<p>1. התכסית העל-קרקעית והתת-קרקעית המצויינת בטבלה מספר 5, עבור כל מבנה ומבנה, הינה מחייבת וכל הגדלה של התכסית תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>2. היקפו של השטח למסחר, כפי שנקבעו בתכנית זו, כמצויין בטבלה מספר 5, הינו מירבי. חריגה מהיקף שטח זה תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. התכסית מעל לקרקע של קומות המגדל יהיה עד 1400 מ"ר. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>4. זכויות הבניה למפלסי החניה מיועדות לחניה בלבד, ולא ניתנות להסבה לטובה שימוש אחר, למעט המפורט בסעיף 4.1.2 ו' בנושא מסחר במפלס התת קרקעי. הוראה זו הנה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>5. תיאסר כניסת שימושים שאינם נגזרת ישירה של תעשיה עתירת ידע פרט למצויין בסעיף 4.1.1 (2) לנושא מסחר ושטח ציבורי. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>6. שלביות ביצוע הינה מחייבת על פי סעיף 7.1 חריגה מהשלביות תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p>	

<b>6.5 היטל השבחה</b>	
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

## 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 בנייה 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 מ"ר עיקרי, יהא פתיחת כביש 22 לתנועה כולל המאסף הצפוני או תחילת הפעלת קו הרכבת הקלה באזור הר חוצבים.

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> נאוה זיסאפל	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> קפס פרמה בע"מ 510945355		<b>חתימה:</b>

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> קפס פרמה בע"מ	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> קפס פרמה בע"מ 510945355		<b>חתימה:</b>

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> אלי רכס	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> 513631002		<b>חתימה:</b>

אלי רכס  
עורך ראשי  
תאריך: 21/07/2015  
934