

1014604

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0138263

הקמת מגדל בן 19 קומות בהר חוצבים, ירושלים

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
08-11-2015  
נתקבל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 08.11.15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו נועדה לחזק את אזור התעשייה עתירת הידע "הר החוצבים". המגרש נמצא בפינה הדרום-מערבית של "הר החוצבים" בסמיכות לשדרות גולדה מאיר ובחשיפה גבוהה לנוסעים בכביש זה. במיקומו זה מהווה הפרויקט שער כניסה לרכב המגיע לירושלים מכיוון צפון-מערב-דרך 443 וכד'. במגרש קיים מבנה בן 5 קומות, סביב חצר פנימית רחבת ידיים-מגוננת ומטופחת, משמש לתעשייה עתירת ידע.

תוכנית מאושרת אחרונה עבור מגרש זה, מס. 7851 ב' איפשרה תוספת קומה למבנה. תוספת זו לא מומשה בפועל.

תוכנית זו מבקשת תוספת זכויות בניה לצורך הקמת מגדל בן 20 ק' (ק"ק + 19 ק'), אשר ישולב במבנה הקיים, בהתאם למדיניות הנוכחית החלה על האזור. בהתאם לתוכנית זו, כל תוספת הבניה למבנה הקיים תהיה במגדל ללא צורך בהקמת הקומה אשר אושרה בתוכנית 7851 ב'.

המגדל כולל בחלקו 5 קומות חניה עבור תוספת זכויות הבניה עפ"י תקן חניה מופחת לאזור המוגדר כאזור עתיר תחבורה ציבורית. הכניסה למגדל הינה מהמבואה הקיימת. המגדל מתרומם מתוך תחום התצר הפנימית, אולם באופן הממזער את הפגיעה בה.

מגיש התכנית הוא חוכר המגרש ובעל הבניין הקיים.

מצב מאושר: 29,140 מ"ר עיקרי + 6,620 מ"ר שרות + 21,706 מ"ר שרות תת קרקעי.  
מצב מוצע: 37,960 מ"ר עיקרי + 16,755 מ"ר שרות + 21,706 מ"ר שרות תת קרקעי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת מגדל בן 19 קומות בהר חוצבים, ירושלים
		מספר התכנית	101-0138263
1.2	שטח התכנית		17.052 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
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	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

219692 קואורדינאטה X

634341 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, אזור הר חוצבים, מצפון לשדרות גולדה מאיר

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	שד גולדה מאיר	1	

שכונה הר חוצבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30539	מוסדר	חלק	12, 28	

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4 ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	62 ✓
07/10/2010	225	6140	תכנית זו מבטל את התוכנית מס' 7851 ב'.	ביטול	7851/ב ✓
30/08/2001		5014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מק/7851 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	מק/7851 ✓
11/02/1997	1958	4490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' בת/4778 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	בת/4778 ✓

## 1.7 מסמכי התכנית

נכל	בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כך					יוסי סיון					הוראות התכנית
לא		תשריט מצב מוצע גליון 1:			יוסי סיון			1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		נספח בינוי, נספח מס. 1 גליון 3: הדמיות	08/09/2014		יוסי סיון	05/09/2014	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		נספח בינוי, נספח מס. 1 גליון 1: תוכניות וחתכים - מחייב לענין גובה קומות.	03/03/2015		יוסי סיון	03/03/2015	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		נספח בינוי, נספח מס. 1 גליון 2: חזיתות	03/03/2015		יוסי סיון	03/03/2015	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		נספח מיקרו אקלים, נספח מס. 3	08/09/2014		רונית טורק	05/09/2014		1: 500	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא		חישוב שטחים	03/03/2015		יוסי סיון	03/03/2015		1: 1000	מנחה	טבלת שטחים
לא		נספח עצים, נספח מס. 4, גליון מס. 1	08/09/2014		נינה אלומות עמיר	05/09/2014	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		נספח עצים, נספח מס. 4, דו"ח מס. 1	08/09/2014		נינה אלומות עמיר	05/09/2014	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		נספח תנועה, נספח מס. 2 גליון 1:	03/03/2015		אברי מונטה	03/03/2015	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		נספח תנועה, נספח מס. 2 גליון 2:	03/03/2015		אברי מונטה	03/03/2015	2	1: 250	מנחה	תנועה
לא		נספח תנועה, נספח מס. 2 גליון 3:	03/03/2015		אברי מונטה	03/03/2015		1: 250	מנחה	תנועה
לא		תשריט מצב מאושר גליון 1:	08/09/2014		אלסטר ראובן-מימד	22/07/2014		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 הוראות 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
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318888	02-5318878	
פרטי	פרטי			נכסי רד בינת ( יפן בע"מ (1999	תל אביב- יפו	הנחושת	8	03-6458181	03-6475945	

### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יפו 218, ירושלים.

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	סוג
		נכסי רד בינת ( יפן בע"מ (1999	תל אביב- יפו	הנחושת	8	03-6458181	03-6475945	פרטי

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	סוג
		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים (*)			02-5318888	02-5318878	בעלות מדינה
		נכסי רד בינת ( יפן בע"מ (1999	תל אביב- יפו	הנחושת	8	03-6458181	03-6475945	חוכר

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
renanas@m-y-s.com	03-6158001	03-6158000	1	בן גוריון דוד	בני ברק	יסקי-מור-סיון	7706	יוסי סיון	עורך ראשי	אדריכל
ninamir@act-om.co.il	08-9245940	08-9245940	69	דרך התמר	בן שמן (מושב)			נינה אלומות עמיר	אגרונום	
meimad@me-imad-sur.co.il	02-6522596	02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים	אלסטר ראובן-מימד	502	ראובן אלסטר	מודד	
turkronit@mail.com	077-5288085	077-5288085	3	חזן	בנימינה-גבעת עדה			רונית טורק	יועץ סביבתי	
	02-6529945	02-6529944	24	כנפי נשרים	ירושלים	רועי-מ-רוזנבאום-עמיר-מונטה	20616	אברי מונטה	יועץ תחבורה	

## 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

תוספת זכויות בנייה לבניין קיים לצורך הקמת מגדל בן 20 קומות לתעשיה עתירת ידע ולמשרדים בהר חוצבים ותוספת שימוש מסחר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"תעשיה ומשרדים" ל"תעשיה עתירת ידע".
2. קביעת הוראות לשימושים של תעסוקה, משרדים ומסחר נילווח.
3. תוספת מגדל בן 20 קומות מעל כניסה קובעת ו 2 קומות תת קרקעיות.
4. הגדלת השטח העיקרי מ- 29,140 מ"ר ל 37,960 מ"ר (כולל 1,000 מ"ר למסחר) והגדלת שטח שרות מ- 8,160 מ"ר ל-18,605 מ"ר.
5. קביעת תנאים למימוש התוכנית.
6. קביעות תנאים למתן היתר בנייה.
7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
8. קביעת הוראות סביבתיות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 17.052

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,000		+1,000		מ"ר	מסחר (מ"ר)
1 - השטח המאושר הינו על פי תוכנית 7851.בי.	36,960		+7,820	29,140	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
שטח ציבורי פתוח	201
תעשייה עתירת ידע	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה עתירת ידע	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה עתירת ידע	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה עתירת ידע	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעשייה עתירת ידע	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	905	5.31
תעשייה ומשרדים	16,147	94.69
סה"כ	17,052	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	1,230.26	7.09
תעשייה עתירת ידע	16,127.83	92.91
סה"כ	17,358.1	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>תעשייה עתירת ידע</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1 - תעשייה עתירת ידע לסוגיה.                  2 - מסחר נילוה התומך את הפעילות העיסוקית בהר חוצבים, ושירותי הסעדה - בקומת הקרקע בלבד.                  3 - איחסון וחנייה.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.                  2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, יותר שילוב של מתכת, זכוכית ו/או חומרים אחרים וזאת בהיקף כפי שייקבע באישור מהנדס העיר לעת היתר בניה.                  2 - יש להסתיר את המתקנים ההנדסיים מתקני השידור במידה ויוקמו על גג המגדל. במידה ותידרש הסתרה עם קירוי קל, לא תחשב במניין הקומות.                  3 - שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.                  4 - יש להכשיר רחבת היערכות ודרכי גישה למבנה בכפוף לחוק התכנון ובניה.                  5 - יש להכשיר דרכי חדירה למבנה מאזור רחבת היערכות                  6 - חדרי המדרגות יגיעו לגג המבנה                  7 - על גג המבנה יותקן מאגר מים בנפח 15 קוב מינימום.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>חומרים מסוכנים:</p> <p>1 - השימושים המותרים בשטח זה יהיו מפעלי תעשייה עתירת ידע ובניינים רב תכליתיים הקשורים לתעשיות עתירות ידע.                  2 - לא יותר שימוש בשטח התוכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל.                  3 - שימוש בחומרים מסוכנים במפעל יותר רק לאחר סקר סיכונים בהתאם להנחיות חוזר מנכ"ל משרד להגנת הסביבה ממרץ 2014 ולאחר אישור בכתב מהמשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. כמו כן השימוש יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי ניטרול וספיגה וכדומה), שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.                  4 - כל מפעל בו צפויה להיווצר פסולת רעילה, יחויב להקצות שטח מתאים לריכוז הפסולת ולאחסונה המאובטח, כולל אמצעי הבטיחות המתאימים, עד לפינויה, לרמת חובב.                  5 - לא תותר תעשייה כימית/פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. לא יותרו תעשיות המזיקות או משתמשות בחומרים כימיים קורסיביים או בחומרים רעילים ומסוכנים, כמגודר בחוק החומרים המסוכנים, התנ"ג-1993.                  6 - לא תותר תעשייה הפולטת מזהמים. לא יותרו מפעלים מזהמים מעבר לתקנים המקובלים. למטרות הסקה יותר השימוש בגז או בדלק בלבד.</p>

4.1	תעשייה עתירת ידע
	<p>7 - לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כח, תעשיית דשנים אחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה בכמות העולה על 100 טון, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p> <p>רעש:</p> <p>1 - לא יותר רעש ממפעלים העולה על מפלס רעש של 30 dBA בשעות הלילה ו- 40 dBA בשעות היום בנין המגורים הקרוב ביותר.</p> <p>2 - 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 חיצוניות 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>3 - לא תותר חריגה מהספק זה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>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.</p> <p>5 - 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>אוורור:</p> <p>אוורור המאוּלץ של החנייה יעשה מעל לגג העליון. בתיאום מראש ובאישור המחלקה הסביבתית בעיריית ירושלים ניתן יהיה לקבוע מיקום חלופי.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1 - הבינוי המפורט בנספח הבינוי מחייב רק בעניין גובה קומות.</p>
ד	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1 - מס' הקומות המרבי יהא 20 קומות מעל מפלס הכניסה</p> <p>2 - גובה הבנייה המרבי יהיה כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה בתחום המגרש לא יקטן מ 620 מקומות ולא יעלה על 740 מקומות חניה עבור מימוש מלוא זכויות הבניה. במקרה של מימוש חלקי תחושב מכסת החניה באופן יחסי.</p> <p>2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>3. 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>4. כל החניונים יכללו מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.</p>

4.1	תעשיה עתירת ידע
ו	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>כל הוצאת היתר בניה במגרש לאחר אישור תכנית זו, יחויב בעמידה בהוראות תכנית זו.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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 שתימנע התפרקות וריקבון 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.                  5 - 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>
ח	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1 - מים: אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.                  2 - חשמל: על יוזמי הפרויקט לפנות למח' מסחרית ובוא העת לפתיחת הזמנה להגדלת חיבורי מ"ג, באם יצטרך, כמקובל.</p>
ט	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>1 - מגישי התכנית יקימו קו חירום לאירועי חמ"ס.                  2 - הקו יחובר עם שירותי כיבוי אש, המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, היחידה לחירום ובטחון בעיריית ירושלים, ועם המפעלים הסמוכים באזור התעשייה הר חוצבים.</p>
י	<p><b>ניקוז</b></p> <p>1 - איכות השפכים בחיבור למערכת השפכים הציבורית תעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011. לדוגמא: הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב העירונית. אגף המים והביוב בחברת הגיחון בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה יהיה רשאי לקבוע החמרות או הקלות מהתקן הנ"ל, על בסיס מניעת נזק לצנרת החולכה, 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</p>

4.1	<p><b>תעשייה עתירת ידע</b></p> <p>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.</p>
יא	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יחשב כסטיה ניכרת מתכנית.                  2. הוספת שימושים מעבר לקבוע בתכנית זו תיאסר. הוראה זו הנה מחייבת וכל שינוי בה יחשב כסטיה ניכרת מתכנית.                  3. היקף זכויות הבניה לשימוש מסחר הנו מירבי. הוראה זו הנה מחייבת וכל שינוי בה יחשב כסטיה ניכרת מתכנית.                  4. החניה בבנין המוצע תלווה במדרכה ברוחב של יפחת מ 1.3 מ' לאורך כל תאי החניה. הוראה זו הנה מחייבת וכל שינוי בה יחשב כסטיה ניכרת מתכנית</p>
4.2	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. גינון, תשתיות, נטיעת עצים בוגרים, שבילי אופניים ומעבר הולכי רגל.                  2. רמפה לכבאית אש עבור מגרש 101.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>תותר הקמת רמפה לכבאית אש ברוחב של 5 מ'.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כלליים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כולל	גודל מגרש (מ"ר)		
(7)	(7)	(7)	(7)	2	(6) 20	(5) 88	52	485	78271	(4) 21706	סה"כ שטחי בניה	101	העשייה עתידית ידע
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	(2) 18605	
										מעל הכניסה הקובעת	עיקרי שרות	(1) 37920	
											עיקרי שרות		
											גודל מגרש כולל	16147	

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:

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובחיתרים) התשי"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.
- (2) עד 1,000 מ"ר שטח ברוטו לשימוש מסחר והסעדה בקומת קרקע.
- (3) הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית כפי שנקבעה בהיתר לבנין הקיים.
- (4) אחוזי הבניה המירביים (שאנם כוללים שטחי חנייה ומחסנים תת קרקעיים) הינם : 350%.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל 23,920 מ"ר בנויים עפ"י היתר בנייה מס. 630.5/מבוקש בתוכנית 14,000 מ"ר).
- (2) כולל 6,660 מ"ר בנויים עפ"י היתר בנייה 630.5. (מבוקש בתוכנית מ"ר 4,500 מ"ר).
- (3) שטח שרות ל- 5 חניה: 7,445 מ"ר.
- (4) 40 מ"ר בנויים עפ"י היתר בנייה 630.5.
- (5) 21,706 מ"ר בנויים עפ"י היתר בנייה 630.5.
- (6) גובה המבנה הוא 88 מ"ר מה 0.00 מ"ר מעל פני השטח..
- (7) ק"ק + 19 ק'.



## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>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.</p> <p>2 - תנאי לקבל היתר הוא תיאום עם רשות העתיקות.</p>	
6.2	ניהול מי נגר
<p>אין להחזיר בתחום התכנית ניקוז נגר של גגות ומשטחים מרוצפים מחשש שהנגר מזוהם או שישטוף זיהום בקרקע.</p>	
6.3	חיזוק מבנים, תמ"א / 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>1 - 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>2 - 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>3 - 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>	
6.4	פסולת בניין
<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>	
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין וכן המרחב הפתוח והיחס ביניהם עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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 וחיצוניות ואופן הסתרתן, 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.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בין היתר לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>4. חנייה ותנועה: תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי מידות תקניות.</p>	

## תנאים למתן היתרי בניה

5. כיבוי אש: 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.
6. נגישות: תנאי למתן היתרי בנייה/חפירה/פיתוח יהיה בתאום ובאישור של מורשה נגישות מתו"ס שהתייעץ עם מורשה שרות למבוקש.
7. אישור חברת הגיחון: תנאי למתן היצר בנייה במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית אגוס מים מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים ייעודיים/או נישות להתקנת מערכות המדידה.
8. הנחיות סביבתיות:

  - א. 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.
  - ב. תנאי למתן היתר בנייה הוא הצהרת מגיש התכנית על צריכת כמות הדלק הצפויה לשנה עבור תהליכי הייצור והחימום.
  - ג. 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.
    - הנספח, כאמור, לרבות האמצעים המוצעים למניעת זיהום מי התהום, יוגש לחוות דעת המשדד להגנת הסביבה ולמנהל רשות המים. המשדד 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".
    - ד. הגשת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
  9. פיקוד העורף: תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון בתחום המגרש.
  10. בנייה ירוקה: בשלב ההיתר, יוטמעו אלמנטים של בנייה ירוקה על פי הנחיות ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
  11. תברואה: תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת התברואה.
  12. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשדד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
  13. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
  14. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.
  15. הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/הגנות

6.5	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית.</p> <p>16. הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; העתקות עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי הנופי; ביצוע השתילות החלופיות.</p>
6.6	<b>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>
6.7	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>השטח המיועד לצרכי ציבור יופקע על ידי הוועדה המקומית ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>
6.8	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1 - באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>2 - עצים לשימור- הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>3 - עצים להעתקה: תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>4 - עצים לעקירה: פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:</p> <p>א. נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5 מ' / 5.5 מ', בפיקוח האגרונום.</p> <p>ב. בהתאם לערך חלופי.</p>
6.9	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה.</p>
6.10	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>17 - ביצוע סקר עצים ונספת עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי.</p>
6.11	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. גובה הבינוי יוגבל עד ל-80 מ' מעפ"ש.</p> <p>2. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או ממגבלות התוכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>א. בפקס למספר: 03-6065954 או במייל: air21@idf.gov.il</p> <p>ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866</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', רח' שלמה הלוי, צומת קרית המדע וכן השלמת החיבור בין הר חוצבים ד' לרח' קרית המדע.
2	שלב ב'	תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא בחנית 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 מ"ר עיקרי יהא פתיחת כביש 22 לתנועה כולל המאסף הצפוני או תחילת הפעלת קו הרכבת הקלה באזור הר חוצבים.

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 25 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> רשות מקרקעי ישראל	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	<b>מגיש</b>
			<b>התכנית</b>
<b>חתימה:</b>			
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: נכסי רד בינת (1999) בע"מ 510819436	<b>מגיש</b>
			<b>התכנית</b>
<b>חתימה:</b>			
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> נכסי רד בינת (1999) בע"מ	<b>זים</b>
<b>חתימה:</b>		<b>שם ומספר תאגיד:</b> נכסי רד בינת (1999) בע"מ 510819436	
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	<b>בעל עניין</b>
			<b>בקרע</b>
<b>חתימה:</b>			
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> חוכר	<b>שם:</b> נכסי רד בינת (1999) בע"מ שם ומספר תאגיד: נכסי רד בינת (1999) בע"מ 510819436	<b>בעל עניין</b>
			<b>בקרע</b>
<b>חתימה:</b>			
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> יוסי סיון שם ומספר תאגיד: יסקי-מור-סיון 550222129	<b>עורך</b>
			<b>התכנית</b>
<b>חתימה:</b>			