

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0053314

תוספת 3 קומות למסחר מעל מבנה קיים בהר חוצבים



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'

הוצדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 כי תכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

אתר התכנית ממוקם ברחוב המרפא בהר חוצבים- עתירות מדע. כיום קיים באתר מבנה מסחרי בן 3 קומות- קניון הר חוצבים.

גבולות התכנית הינם בשטח תב"ע מאושרת 2787א אשר מפנה אל תכנית מספר 2787 אשר מגדירה את היעוד הקרקעי למסחר ומאפשרת בו בינוי של 150% שהם 5,456 מ"ר שטחים מרביים.

התכנית מציעה בניית פרויקט למשרדים הכולל תוספת בינוי של 3 קומות לטובת עובדי הקריה לעתירות ידע מעל המבנה הקיים ומעל קומת חניה תת"ק.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת 3 קומות למסחר מעל מבנה קיים בהר חוצבים
		מספר התכנית	101-0053314
1.2	שטח התכנית		3.637 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	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

קואורדינטה X 220175

קואורדינטה Y 634200

1.5.2 תיאור מקום השטח ממוקם בקרית עתירות מדע- הר חוצבים ברחוב המרפא, מקביל 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	המרפא	ירושלים

שכונה הר חוצבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30241	מוסדר	חלק	105	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/5022 א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
1138 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1138	2322	1	22/05/1977
2787 א ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2787 א	3640	2376	26/03/1989
5166 ב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראותיה תחולנה על התכנית.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959
2787 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2787.	2826	2133	17/06/1982

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				יגאל לוי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			יגאל לוי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 500	16	01/07/2015	אלון טופצ'יק		12/01/2015	נספח מרחקי הפרדה	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200	1	27/05/2015	לוי יגאל		27/05/2015	נספח בינוי, מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות ושימושים.	לא
חתכים	מחייב חלקית	1: 200	1	27/05/2015	לוי יגאל		27/05/2015	נספח בינוי, מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות ושימושים.	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	10/12/2013	קראוס איל		03/02/2015	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/05/2012	לוי יגאל		19/04/2015	גליון 1:	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	משה בר-שלום			ירושלים	סוקולוב	15	02-6233344		yigal@hevr oni.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-6208422	02-6208427	
חוכר	אמת נצח השקעות בע"מ אמת נצח השקעות בע"מ		אמת נצח השקעות בע"מ	ירושלים			02-6233344	02-6661223	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל לוי	08299		ירושלים	יפו	33	02-6221625	02-6221893	office@leviar ch.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אלון טופצייק		אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	המלאכה (1)	7	02-9923659	02-5605821	info@agouti. co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא (2)	1	02-5323068	02-5816818	
	יועץ תחבורה	איל קראוס	88003	0	ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	

(1) כתובת: איזור התעשייה הרטוב, מ.א. מטה יהודה.

(2) כתובת: הר חוצבים.

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

שינוי ייעוד ממסחר למסחר ותעשייה עתירת ידע. תוספת 3 קומות למשרדים מעל 3 או 4 קומות (עפ"י חתך המבנה הקיים) מסחריות מאושרות וקומת חניה תת"ק מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד ממסחר למסחר ותעשייה עתירת ידע.
- קביעת בינוי והוראות לבינוי לתוספת 3 קומות למשרדים מעל 3 או 4 קומות (עפ"י חתך המבנה הקיים) מסחריות מאושרות וקומת חניה תת"ק מאושרת.
- קביעת שטחי בניה כוללים בהיקף של 16129.74 מתוכם 11253.74 שטח עיקרי ו- 1459 שטח שירות מעל הקרקע, ו- 700 מ"ר שטחי שירות תת"ק. מתוכם תוספת של 5811 מ"ר שטחים עיקריים ו- 618 מ"ר שטחי שירות לתעשייה עתירת ידע על גבי 5442.74 מ"ר עיקרי במבנה קיים מאושר ובנוסף 2717 מ"ר שטח שירות תת"ק מאושר.
- קביעת קווי בניין מרביים.
- קביעת מס' קומות מרבי ל- 7 קומות מעל קומת חניה תת"ק.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת הוראות ומגבלות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.637

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5,442.74		-13.26	5,456	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	5,811		+5,811		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
מסחר ותעשייה עתירת ידע	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ותעשייה עתירת ידע	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	3,637.77	100
סה"כ	3,637.77	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה עתירת ידע	3,637.77	100
סה"כ	3,637.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה עתירת ידע
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מסחר תומך איזור תעשייה. ב. שימושים לתעשייה עתירת ידע לסוגיה. ג. לא יותר שימוש למסחר איזורי כגון סופרמרקט וחנויות גדולות. ד. לא יותר שימוש לאולם כנסים או אירועים. ה. לא יותר הקמתם של רצפטורים ציבורים כגון מבני ציבור, מרפאות וכד', כמוגדר במסמך מדיניות המשרד להגנת הסביבה ממרץ 2014, או עדכנו התקף.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>חניה</p> <p>א</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה מופחת. 2. תותר התקנת מעליות/ מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי. 3. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, ותהא על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, או כפי שיוחלט ע"י מהנדס העיר בהעדר תקן שכזה. הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין. 4. תותר התקנת מקלחות בשטח המשרדים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ 1980</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>תוספת הבניה תהיה על גג הבניין הקיים, בתחום קווי הבניין כמתואר בתשריט התכנית.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה שיפוץ חזיתות הבניין, השילוט, וטיפול במרחב התוכנית, בין היתר הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית טיפול נופי הכוללת נטיעת עצים וגינון בתחום המגרש בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ו. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ז. תנאי למתן היתר בניה הפקדת ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ש"ח לפקודת אגף שפ"ע. ח. תנאי להיתר בניה יהא שיקום המדרכה, העצים וכל התשתיות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. ט. תנאי להיתר בניה יהא תיאום מול שפ"ע ופקיד היערות לעניין הגנה על עצים קיימים לאורך</p>

<p>4.1 מסחר ותעשייה עתירת ידע</p>	<p>הרחוב. י. תנאי למתן היתר בניה יהא קביעת פגישה עם אגף התברואה. יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. יב. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום זיקת הנאה למעבר במגרש השכן עבור חניות התפעוליות מספר 1,2 כפי שמופיעות בנספח תנועה.</p>
<p>ה תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאים למתן היתר איכלוס לבנייה המוצעת:</p> <p>א. תנאי למתן טופס 4/ איכלוס יהיה השלמת שיפוץ החזיתות והטיפול הנופי כאמור בסעיף 4.1.2. ד' תת סעיפים ד'-ה' לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. תנאי לטופס אכלוס יהא בדיקת העצים ע"י נציג מחלקת גנות אשר יבדוק את חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה.</p>	<p>ו איכות הסביבה</p> <p>20. איכות אוויר ומפגעי ריח</p> <p>א. לא יותר שימוש במזוט או בפחם או בסולר בתחום התוכנית. ב. כל מפעל הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה הזמינה והטובה ביותר להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד בתקן הפליטה המפורט ב (TA-LUFT 1986). ג. המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תהיה מוסמכת להטיל מגבלות נוספות של מזהמי אוויר ממפעלים שיבקשו לאכלס את האזור, כדי להבטיח עמידה בתקנים הסביבתיים בגבולות המפעל, או למנוע מטרדים מעסקים וממפעלים סמוכים. ד. המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תהיה רשאית להטיל מגבלות על תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי ותהיה מוסמכת לחייב מפעל להשתמש באנרגיה חלופית. ה. יש לתכנן ולבצע את מתקני המפעל כך שבגדר המפעל דרגת ריח המרבית של חומר הפליטה לא יעלה על דרג 1 (סף הרחה) ו. 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. 21. רעש: א. בעת התכנון המפורט של כל מפעל ייקבע הספק הרעש המירבי שמותר לו לפלוט. הספק זה יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן ע"י מעטפת המבנה והאמצעים המתוכננים להפחתת הרעש ממערכות חיצוניות למבנה. ההספק יתיחס לספקטרום הרעש של המפעל. אם זה יכלול "טון בולט" כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים, הספק הרעש המרבי יופחת ב- 5dBA. לא תותר חריגה מהספק זה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי החלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ב. כל מפעל יידרש לעמוד בהספק הרעש המרבי, כפי שיקבע לעיל. בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת, יידרש העסק/ המפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם. ג. לא תותר התקנת רמקולים מחוץ למפעלים לכיוון מבני המגורים (דרום). ד. לא תותר פעילות במפעלים בשעות הלילה אלא אם ינקטו אמצעים להורדת רמת הרעש הקיימת באזור בשעות הלילה העוברת את הרמה המקסימלית המותרת בחוק. ה. לפני ביצוע כל עבודות בניה בשטח יש להציג מדידות רעש של ציוד הבניה במקום כדי להוכיח כי הציוד עומד בתקנות למניעת נפגעים (רעש מציוד בניה) 1979 או הציוד הינו השקט ביותר</p>

<p>מסחר ותעשייה עתירת ידע</p>	<p>4.1</p>
<p>האפשרי לאותו משימה.</p> <p>22. חומרים מסוכנים :</p> <p>א. לא יותר שימוש בשטח התוכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון בביטחות, בבריאות, או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל.</p> <p>ב. שימוש בחומרים מסוכנים במפעל יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומר ניטרול וספיגה). שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.</p> <p>ג. כל מפעל בו צפויה להיווצר פסולת רעילה, יחויב להקצות שטח מתאים לריכוז הפסולת ולאכסונה המאובטח, כולל הביטחות המתאימים על לפינויה, לרמת חובב.</p> <p>23. 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 אינסופי ופינוי פסולת שיושתת על תדירות פינוי מתאימה שתמנע הצטברות פסולת מעבר לכשר הקליטה של כל מכלי האצירה.</p> <p>ג. מפעל בו תיווצר פסולת אורגנית ברת פרוק ידאג להבטיח תדירות פינוי גבוהה של הפסולת כך שתמנע התפרקות וריקבון של הפסולת במכלי האצירה טרם פינויים.</p> <p>ד. איסוף פסולת אל המכולות יהיה באחריות המפעל. איסוף ופינוי כלי האצירה, כפי שיידרש ומכל המגרשים, יהיו באחריות חברת האחזקה.</p> <p>24. מערכת ניטור :</p> <p>א. בשטח התוכנית תתוקן מערכת ניטור מרכזית לבדיקת מזהמי אויר. מיקומה גודלה ומתקניה יתואמו מראש עם המלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. בתחנה יותקן מכשור שיאפשר שיאפשר מדידות של חלקיקים, תחמוצות חנקן גופרית דו חמצנית, פחמן דו חמצני, חומרים אורגניים נדיפים, איזון וריח (כיוון ומהירות) הוספת מערכות לניטור מזהמים נוספים תקבע במידת הצורך, על ידי המחלקה לאיכות הסביבה ירושלים, על בסיס ניתוח המפעלים שיאכלסו את האזור ואופי פעילותם.</p> <p>ג. תחנת ניטור האוויר תופעל באופן רציף 24 שעות ביממה שבעה ימים בשבוע, תוך רישום ואגירה של הנתונים.</p> <p>ד. המערכת תצויד באמצעי התראה למצבים של ניטור ריכוזים חריגים או גבוהים של המזהמים השונים. התראה על חריגות בריכוז מזהמי אויר תועבר ישירות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. מדידות רעש תקופתיות יבוצע בנקודות שונות בגבולות אזור התעשייה ובמידת הצורך סביב מפעל ספציפי.</p> <p>ו. במקרים של מדידות רעש חריגים, תבוצע בדיקה לאיתור מקור הרעש החריג.</p> <p>ז. כל מפעל יחויב, טרם כניסתו לאזור התעשייה, להיערך לפעולות מניעה וטיפול בתקלות אפשריות העלולות לגרום לו לפליטת מזהמים לסביבה באופן שיגרום מטריד לסביבתו.</p> <p>ח. מערכת הניטור תחובר למני"א (מערכת ניטור ארצי) של המשרד לאיכות הסביבה ולפיכך חייבת היא לעמוד בדרישות של המשרד לאיכות הסביבה למני"א (נובמבר 1994)</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>17. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים</p> <p>א. לא יעשה שימוש בדלק נוזלי, אלא סולר לשימוש גנרטור החירום בלבד. יעשה שימוש בחשמל או גפ"מ.</p> <p>ב. תותקן מערכת גלאי CO בחניון הסגור.</p>	<p>ז</p>

מסחר ותעשייה עתירת ידע

- ג. הבניין יתוכנן עם פירים מרכזיים לאורכו אשר מטרתם איסוף ופליטה של מזהמי אוויר.
- ד. תותקן מערכת פילטרים מרכזית לסינון האוויר לפני פליטתו לסביבה. מערכת הסינון תוקם ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ותתוחזק ע"י החברה לניהול הבניין.
- ה. תותר הצבת אנטנה אחת בלבד על הגג העליון של הבניין.
- ו. יבוצע עבודת בניה בהתאם למפרט למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע העבודות, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
- ז. אפיון המפעל:
18. כל מפעל שיבקש להשתלב בבניין יידרש להגיש, כחלק ממסמכי הבקשה את הדוחות והמסמכים הבאים:
- א. "דוח אפיון מפעל", על פי "שאלון רישוי לעסקים", של המשרד לאיכות הסביבה, ובו יוצגו הפעילות המתוכננת של המפעל, והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו:
- ב. "שאלון להערכת סיכונים", הניתן לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל, הכולל את הנתונים לביצוע סקר/ הערכת סיכונים מהמפעל.
- ג. דו"ח על פליטות מזהמים אויר, הניתן לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל ובו פירוט של כל הפלטות החזויות של מזהמי אויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ו/או על בסיס ניתוח מתקני הייצור היקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.
- 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.
- ה. הערכה מפורטת של מפלסי הרעש הצפויים הניתנת לשילוב כחלק מדו"ח המפעל, ובה פירוט של מפלסי הרעש הצפויים בגבולות המפעל. מפלסי ארעש אלו יוצגו תוך פירוט מקורותיהם, זמן ומשך היווצרותם.
- על בסיס מסמכים ודוחות אלו תדון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בבקשת האכלוס. בתום הדיון ייקבע אילו מפעלים תותר כניסתם לאזור ללא תנאי (Permitted) אילו תדחה כניסתם ואילו ייכנסו בגדר מפעלים על תנאי (Conditional) ויידרשו לבצע בדיקות מקדימות נוספות כגון ביצוע סקר סיכונים ביצוע חוות דעת סביבתית מקדמיות, ביצוע תסקיר השפעה על הסביבה וכד'.
19. שפכים מים וניקוז:
- א. שפכי כל מפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר לדוגמא- הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב העירונית.
- אגף המים והביוב בעיריית ירושלים יהיה רשאי לקבוע החמרות או הקלות מהתקן הנ"ל, על בסיס מניעת נזק לצנרת ההולכה,
- ב. כל מפעל המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים יתקן ויפעיל בשטחו מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שייקבעו. איכות השפכים תיקבע ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד לאיכות הסביבה- מחוז ירושלים.
- ג. כל משעל יידרש להציג, טרם כניסתו לבניין אישור של אגף המים והביוב בעיריית ירושלים, כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים והמתקן הטיפול בשפכים של העירייה. לא תותר למפעל חריגה מספיקות השפכים עליהם קיבל אישור מאגף המים והביוב, ללא קבלת אישור מיוחד לכך מראש.
- ד. לא יקבל מבנה בתחום התוכנית תעודת גמר בניה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי.
- ה. לא תותר הפעלת עסק או מפעל טרם בוצעו כל החיבורים לביוב, כולל התקנת כל מתקני

מסחר ותעשייה עתירת ידע	4.1
<p>הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.</p> <p>ו. במוצא השפכים התעשייתיים של מפעל תתוקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום השפכים לצרכי מעקב, פיקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>ז. כל מפעל יידרש להסדיר את מערכת הניקוז בשטחו, ואת התחברות מוצאי הניקוז משטחו למערכת הניקוז המשותפת. לא תאושר הזרמת מי נגר עילי למערכת הביוב, למעט אזורי פעילות מוגדרים מראש, בהם תתקיים פעילות העלולה לגרום לזיהום מי נגר ולהפיכתם לשפכים.</p> <p>ח. לפני אכלוס הבניין תבצע חברת האחזקה דיגום ובדיקות של איכות המים בבארות בסביבת התוכנית. הדיגום והבדיקות יימשכו בתדירות של אחת לחצי שנה, אלא אם ייקבע אחרת על בסיס התוצאות.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>ח</p> <p>1. מניעת זיהום מי תהום:</p> <p>א. יש לערוך בדיקות קדם לאיתור מזהמים אורגניים ומתכות כבדות בקידוח עין כרם 12.</p> <p>ב. הבדיקה הראשונה תעשה כחודש לפני תחילת האכלוס. תוצאות בדיקה זו ישמשו כמדד בסיס לבדיקות הבאות.</p> <p>ג. לאחר האכלוס של המפעל יש לערוך בדיקות אחת לשנה, בחודש מרץ.</p> <p>ד. הבדיקות תעשנה באחריות בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>ה. בעלי הזכויות במקרקעין ישלחו למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים דו"ח אחת לשנה ובו סיכום ממצאי הניטור ושמות עורכיו.</p> <p>ו. אין להזרים לוואדי מי שטיפה או כל נוזל אחר.</p> <p>2. מניעת מפגעי אבק: בזמן ביצוע עבודות הכשרת הקרקע ודרכי גישה, יש להרטיב את דרכי האפר ומקורות אבק אחרים במימי ים המלח (או חומר מתאים אחר).</p> <p>3. מיקום האחסון, הפריקה והטעינה: אין לאכסן או לאפשר פריקה וטעינה בשטחים שבין המבנים לבין דרך גולדה מאיר.</p> <p>4. עבודות עפר:</p> <p>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 אויר 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 ופסילת בנייה, במידה וייווצרו בשטח, תהיה לאתר שיאושר מראש על ידי אגף שפ"ע בעיריית ירושלים, ותעשה אך ורק ע"י מובילים בעלי רישיון עסק תקף להובלת פסולת.</p> <p>5. יש להקצות שטח להצבת מכולות לאיסוף חומר ממוחזר בנוסף למכולת איסוף הפסולת הכללית.</p> <p>6. קו חירום:</p> <p>א. מגישי הבקשה להיתר יתחברו לקו חירום לאירועי חמ"ס.</p> <p>ב. הקו יחובר עם שירותי כבאות אש, המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, היחידה לחירום וביטחון בעיריית ירושלים, ועם המפעלים הסמוכים באזור התעשייה הר חוצבים.</p> <p>7. תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) התשנ"ג 1993: כל מפעל אשר יקום יהיה כפוף לתקנות הנ"ל.</p> <p>8. יש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים גדול 25 טון, ובנוסף מקום עבור עגלות, גודל החדר (4X3) מטר נטו.</p>	

מסחר ותעשייה עתירת ידע	4.1
<p>9. יש לתכנן חדר עבור א. אורגני (מחזור) בצמוד לדחסן.</p> <p>10. בשטח התכנית תיאסר פעילותם של עסקים העושים שימוש בחומרים הנכללים בנספח ב' של מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה ממחזיקי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם במרץ 2014, או עדכנוו התקף. הקלה מסעיף זה תינתן במידה ושילובו של מחזיק החומ"ס במבנה אינה מהווה פוטנציאל סיכון (בהתאם למסמך מדיניות מרחקי ההפרדה) לרצפטורים ציבוריים, בכפוף להגשתו של סקר סיכונים למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, אישור הסקר, מסקנותיו והמלצותיו על ידי האחרונה והטמעתם בתכניות המבנה.</p> <p>11. שילובם במבנה של עסקים העושים שימוש בחומרים הנכללים בנספח א' של מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה ממחזיקי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם במרץ 2014, או עדכנוו התקף, תאושר בתנאי שאין היא מהווה סיכון בלתי קביל בהתאם לשיקול דעתה וקבלת אישורה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. בהתאם לשיקול דעתה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ידרש מחזיק החומ"ס להציג סקר סיכונים ו/או כל מסמך סביבתי אשר ידרש על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>12. בניין רב תכליתי/מעטפת</p> <p>12.1 בכל בקשה למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי או בניין מעטפת בלבד ואין 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>12.2 תנאי למתן היתר בנייה 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.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת חוות דעת אקוסטית, לאישור המחלקה לאישור הסביבה, שתבחן את הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות של הבניין כגון : אוורור, מיזוג, אנרגיה, וכו') על הבניין עצמו ועל סביבתו, ואת האמצעים האקוסטיים שיש לנקוט להפחתת הרעש, במידת הצורך, בהתאם לתקנות ולחוקים הקיימים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת מפרט של מערכת המסננים, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תוכנית שילוט לבניין.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת מפרט למניעת מפגעים סביבתיים בזמן ביצוע הבניה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	7			9000.74	(2) 2717		(1) 841	5442.74		1	מסחר	מסחר ותעשייה עתירת ידע		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	7			7129	(4) 700		618	5811		1	תעשייה עתירת ידע	מסחר ותעשייה עתירת ידע		
						(6) 68	(5) 443	16129.74	3417		1459	11253.74	3637.77		>סך הכלל	מסחר ותעשייה 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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים(חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח החניה מעל לכניסה הקובעת.
- (2) שטח החניה מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) תוספת שטח חניה - חניון אוטומטי תת"ק.
- (5) אחוזי הבנייה הכוללים ללא שטח החניון התת"ק הינם 350% - לא יותר ניוד שטחים מתחת לכניסה הקובעת למעליה וכל סטיה מסעיף זה תחשב לסטיה ניכרת.

- (6) א. תכסית החניון התת"ק 75% משטח התכנית
- ב. תכסית קומת הקרקע ללא הפטיו היא 68% משטח התכנית.

6. הוראות נוספות .6

6.1	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<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>2. 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 המבנה.</p>	
6.2	סטיה ניכרת
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 2 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. לא יותר ניוד בין שטחי הבינוי למסחר לבין שטחי הבינוי לתעשייה עתירת ידע ולהפך, כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. השימושים המופיעים בסעיף 4.1.1 הינם מחייבים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. שלבי הביצוע המופיעים בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
6.3	בדיקות ארכאולוגיות
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
6.4	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.5	הריסות ופינויים
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון	<p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא השלמת ביצוע הפניות שמאלה בצמתי הר חוצבים ד', רחוב שלמה הלוי, וצומת קרית המדע וכן השלמת החיבור בין הר חוצבים ד' לרחוב קרית המדע. ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בחינת סך שטחי הבניה הבנויים במתחם הר חוצבים (השטח אשר גבולותיו הם שדי גולדה מדרום, שדי בגין ממערב, צומת הרטום וכביש 22 ממזרח, ורח' יגאל ידן ורח' אשכר מצפון).</p> <p>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 שדי גולדה להר חוצבים ופתיחתה לתנועה.</p> <p>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.</p> <p>ה. השלמת שיפוץ חזיתות הבניין, השילוט, וטיפול במרחב התכנית, בין היתר הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ו. הגשת תוכנית טיפול נופי הכוללת נטיעת עצים ונינון בתחום המגרש תאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
2	תנאי למתן היתר בניה	<p>א. השלמת שיפוץ חזיתות הבניין, השילוט וטיפול במרחב התכנית, בין היתר הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית טיפול נופי הכוללת נטיעת עצים וגינון בתחום המגרש תאום עם מהנדס</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		העיר או מי מטעמו
		2. תנאי לטופס 4/תעודת גמר לבנייה החדשה
		יהא השלמת ביצוע כל האמור לעיל

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים ממועד אישורה.

8. חתימות

שם: משה בר-שלום שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
		חתימה:	
שם: מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: אמת נצח השקעות בע"מ אמת נצח השקעות בע"מ שם ומספר תאגיד: אמת נצח השקעות בע"מ 514356617	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: יגאל לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
		חתימה:	