

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0069195

היט-רן - רח' הרטום, הר חוצבים, ירושלים



משרד התכנון והתעשייה  
משרד המסחר והתעשייה

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
22-11-2015  
נתקבל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



משרד התכנון והתעשייה  
משרד המסחר והתעשייה



משרד התכנון והתעשייה  
משרד המסחר והתעשייה

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 22.11.15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח הנמצא ברח' הרטום באזור תעשייה הר חוצבים ירושלים, גוש 30758, חלקות 6 ו-17.

תנאי הבנייה הקיימים בחלקה 6 נקבעו על פי תכנית מס' 4725, ויעודו אזור תעשייה.  
תנאי הבנייה הקיימים בחלקה 17 נקבעו על פי תכנית מס' 5689, ויעודו אזור תעשייה מיוחד.

מטרת התכנית הינה הרחבת המפעל הקיים.

על פי תכנית מס' 101-0069195, זו יתאחדו שתי החלקות לתא שטח אחד ויעודו יהיה תעשייה עתירת ידע ו/או טכנולוגיה. השינוי הזה לא ימנע את פיתוח וגידול המפעל הקיים בחלקות 6 ו-17.

מודגש בזה שאין תוספת לזכויות הבנייה הקיימות.

מגיש התכנית הוא החוכר בחלקה 6 ויש לו חוזה פיתוח בחלקה 17.



משרד התכנון והשטח  
מחלקת התכנון והשטח



משרד התכנון והשטח  
מחלקת התכנון והשטח



משרד התכנון והשטח  
מחלקת התכנון והשטח

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

היט-רן - רח' הרטום, הר חוצבים, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

101-0069195

מספר התכנית

ומספר התכנית

7.238 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים להפקדה

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכותה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219947 קואורדינאטה X

634623 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הרטום, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הרטום	ירושלים

שכונה הר חוצבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30758	מוסדר	חלק	6, 17	

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

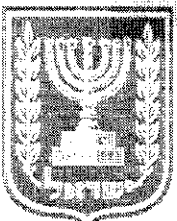
לא רלוונטי



מנהל מס הכנסה  
ירושלים



מנהל מס הכנסה  
ירושלים



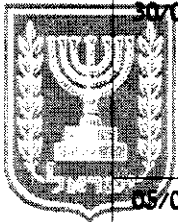
מנהל מס הכנסה  
ירושלים

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
5689	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5689 ממשיכות לחול.	5028	291	01/11/2001
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 / א, הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
4725 / בת	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בת/ 4725 ממשיכות לחול.	4554	4936	05/08/1997



מנהל תכנון  
משרד התכנון והתמ"מ



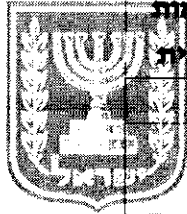
מנהל תכנון  
משרד התכנון והתמ"מ



מנהל תכנון  
משרד התכנון והתמ"מ

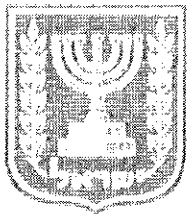
**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע גליון: 1			רנדי אפשטיין			1: 500	מחייב	הוראות התכנית
לא	מצב מאושר גליון: 1	19/05/2015		ראובן אלסטר	14/05/2015		1: 500	רקע	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא									מצב מאושר



רשות תכנון ובינוי  
ירושלים

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



רשות תכנון ובינוי  
ירושלים

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

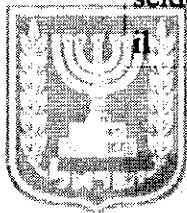
**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
	פרטי	פסח זיידל		היט-רן בע"מ	מוצא עלית	האורן	14	02-5330922	02-5388331	seidel@oroheat.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
בבעלות מדינה	עמליה אברמוביץ		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	amaliaa@land.gov.il
חוכר	פסח זיידל		היט-רן בע"מ	מוצא עלית	האורן	14	02-5330922	02-5388331	seidel@oronheat.co.

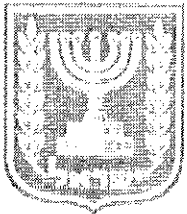
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
אדריכל	עורך ראשי	רנדי אפשטיין	19756	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורג'י	27	02-6254603	02-6235747	admin@kke.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגראמטרי ה והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	6	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il



רשות המסים  
בישראל

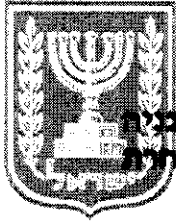


רשות המסים  
בישראל



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד החינוך והשכלה  
מנהל המערכת

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

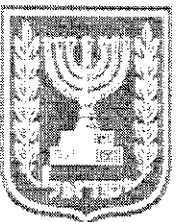
1. שינוי יעוד לתעשיה עתירת ידע ושינוי קווי בנין.
2. איחוד חלקות עבור הרחבת המפעל הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי יעוד קרקע מאזור תעשייה ואזור תעשיה מיוחד לאזור תעשייה עתירת ידע ללא תוספת זכויות בנייה.
2. קביעת שימושים לאזור תעשיה עתירת ידע.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
5. קביעת הוראות לחלוקה ורישום.
6. קביעת הוראות למניעה של מפגעים ומטרדים סביבתיים.



משרד החינוך והשכלה  
מנהל המערכת



משרד החינוך והשכלה  
מנהל המערכת

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	7.238
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	14,513			14,513	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובי 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
תעשייה עתירת ידע	101



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית תת קרקעי	תעשייה עתירת ידע	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה מיוחד	2,299	31.76
אזורי תעשייה	4,939	68.24
סה"כ	7,238	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה עתירת ידע	7,239.95	100
סה"כ	7,239.95	100



משרד התכנון והערים  
מחלקת תכנון עירוני

## 4. יעודי קרקע ושימושים



התכנית  
מס' 101-0069195



התכנית  
מס' 101-0069195



התכנית  
מס' 101-0069195

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תעשיה עתירת ידע                      ב. מסחר- שימוש נלווה                      ג. איחסון וחניה</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>3. 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 כרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, 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 הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. הבטחת פינוי פסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק פסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>5. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p> <p>6. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה והפעילות המתוכננת/מבוצעת במפעל.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת סקר סיכונים למחלקה להגנת הסביבה בעיריית ירושלים. בהתאם לשימושים ופעילויות המבוקשות.</p> <p>ב. השימושים המבוקשים.</p> <p>ג. הבטחת ביצוע כל ההוראות למניעת מפגעים סביבתיים כמפורט בסעיף 6.1 -</p>

תעשייה עתירת ידע	4.1
<p>6.3 להלן "איכות סביבה".</p> <p>ד. הכנת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמפעל. חוות הדעת כאמור תכלול את האמצעים האקוסטיים הנדרשים להפחתת הרעש במידת הצורך. ביצוע בפועל של מסקנות חוות הדעת יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>ה. 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 במידה וקיים.</p> <p>ו. אישור תכנית שילוט למגרש הבניה.</p> <p>ז. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר סופית זמנית כל שהיא אלא לאחר שבוצע כל ההוראות למניעת מפגעים סביבתיים, להנחת דעתה של המח' לאיכות הסביבה, ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ח. הצגת מסמכים נוספים בהתאם להחלטת המחלקה לאיכות הסביבה לרבות חיזוי זיהום אוויר והאמצעים למניעתו, סקר סיכונים ועוד.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>שימושים:</p> <p>א. שימושים לתעשייה עתירת ידע ו/או טכנולוגיה לסוגיה לרבות מתכונת המפעל הקיים.</p> <p>ב. שימושים נילוויים כגון מסחר ושירותים נלוויים המיועדים לשרת את הפעילות באזור הר חוצבים כגון שירותי חירום, שירותי הסעדה וכיוצא בזה.</p> <p>ג. תהליכים לעיבוד מתכת, גומי כקיימים היום ועיבוד חומרים נוספים כדי ליצר, לפתח ולהפעיל במקום מערכות חימום, קירור ו/או מערכות אחרות.</p> <p>ד. תחנת כוח ליצור סימולטני משולב של קירור, חימום וכוח, (COMBINED COOLING, HEATING AND POWER (CCHP)) בהספק של עד 10MW חשמל, באמצעות גז טבעי בלבד. יאסר שימוש בכל סוג ומקור דלק אחר כגון גפ"מ, סולר, מזוט, פחם וכדומה לשם ייצור האנרגיה, ושימוש בכל סוג דלק אחר לייצור האנרגיה יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>ה. 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>ו. לא תותר תעשייה הפולטת מזהמים. לא יותרו מפעלים המזהמים מעבר לתקנים מקובלים. למטרות הסקה, קירור חשמל או כוח יותר השימוש בגז או בדלק בלבד.</p> <p>ז. לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כח מעל 10MW, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, חצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה וחומרי נפץ, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי</p>	<p>ב</p>



מחלקת תכנון ורישוי  
משרד הסביבה והמשאבים הטבעיים

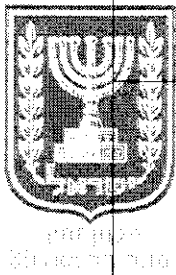


מחלקת תכנון ורישוי  
משרד הסביבה והמשאבים הטבעיים



מחלקת תכנון ורישוי  
משרד הסביבה והמשאבים הטבעיים

4.1	תעשייה עתירת ידע
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. כל השלמה או תוספת לבנין הקיים יבוצע באבן זהה לאבן הקיימת בבנין. כל מבנה חדש יבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. בכל מבנה חדש הבניה באבן סורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ 1980.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. שימושים מסחריים כפי שפורטו בסעיף 4.1.1 ב', יתאפשרו בקומות מפלסי הרחובות בלבד.</p> <p>2. סך שטחי הבניה לשימושים מסחריים, כמפורט בסעיף 4.1.1 ב', לא יעלה על 5% מסך שטח תא שטח מס' 101.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור בקשה להיתר.</p> <p>2. תותר התקנת מעליות/ מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי.</p>
ו	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970.</p> <p>2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3. יותר גובה ארובה מעל למפלס הגג הגבוה ביותר ויסומן מיקומו וגובהו בבקשה להיתר בנייה בהתאם לדרישות מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.</p>
ז	<p><b>עתיקות</b></p> <p>עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. אין להחדיר בתחום איזור התעשייה ניקוז נגר של גגות ומשטחים מרוצפים מחשש שהנגר מזוהם או שישטוף זיהום בקרקע.</p> <p>2. יש להקים ולהפעיל מערכת ניטור למעקב אחר איכות מי הנגר המסולקים מאזור התעשייה. התכנית תכלול דיגום תקופתי של מי הנגר המסולקים. הפרמטרים לדיגום יקבעו בהתאם לחומרים המשמשים את התעשיות הפועלות באזור התעשייה. תכנית הניטור המפורטת תאושר על ידי רשות המים.</p> <p>3. יש לערוך בדיקות תקינות של צנרת הולכת שפכים בתדירות שלא תפחת מאחת</p>



ת.ד. 101  
ירושלים 9100



ת.ד. 101  
ירושלים 9100



ת.ד. 101  
ירושלים 9100

4.1	תעשייה עתירת ידע
ט	<p>לחמש שנים. הבדיקה תעשה בביב הציבורי ובמערכות הביוב הפנימיות של המפעלים. הבדיקה תעשה על ידי צילום או שיטה שוות ערך, שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או תאגיד הגיחון.</p> <p>4. דו"ח דיגום מסכם יועבר לרשות המים פעם בשנה.</p>
י	<p><b>חלוקה ו/או רישום</b> ע"פ סעיף ד':</p> <p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תח"ב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p> <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>השימושים המפורטים בתכנית, שמהותם תעשייה עתירת ידע ו/או טכנולוגיה לרבות במתכונת המפעל הקיים, נועדו להתוות את אופי הסביבה, ולכן שימושים שאינם תואמים אופי זה לא יתאפשרו בשטחה.</p> <p>כניסת שימושים שאינם נגזרת ישירה של תעשייה עתירת ידע ו/או טכנולוגיה ו/או מתכונת המפעל הקיים, המשנים את אופי הסביבה, יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>



משרד הסביבה והמשאבים הטבעיים



משרד הסביבה והמשאבים הטבעיים



משרד הסביבה והמשאבים הטבעיים

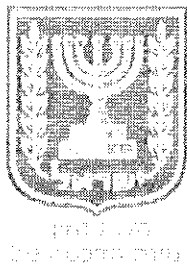
**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	502	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	7238	101	תעשייה עתירת ידע
							36329	18200	0	3616	14513				

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות .6**

**6.1**

**איכות הסביבה**

דוח אפיון המפעל:

כל מפעל שיבקש להיכנס לאזור התעשייה יידרש להגיש, כחלק ממסמכי הבקשה להיתר, את הדוחות והמסמכים הבאים:

1. "דו"ח אפיון מפעל", על פי "שאלון רישוי עסקים", של המשרד להגנת הסביבה, ובו יוצגו הפעילות המתוכננת של המפעל, והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.

2. "שאלון להערכת סיכונים", הניתן לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל, הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקר הערכת סיכונים מהמפעל.

3. דו"ח על פליטות מזהמי אוויר, הניתן לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל, ובו פירוט של כל הפליטות החזויות של מזהמי אוויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ו/או על בסיס ניתוח מתקני הייצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.

4. פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל, שתכלול פרוט של מערך הייצור וחומרי הגלם, ככל שהדבר נוגע להיווצרות שפכים במפעל, מערכת האיסוף וההולכה בתוך המפעל, מתקני הטיפול ואמצעי הבקרה, וכמות ואיכות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.

5. הערכה מפורטת של מפלסי הרעש הצפויים הניתנת לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל, ובה פירוט של מפלסי הרעש הצפויים בגבולות המפעל. מפלסי רעש אלו יוצגו תוך פירוט מקורותיהם, זמן ומשך היווצרותם.

על בסיס מסמכים ודוחות אלו תדון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בבקשת להיתר. 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 והצגת הפתרונות הסביבתיים הנדרשים למערכות במפעל.

6. 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.

7. תנאי למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי יהיה מתן התחייבות משפטית של מבקש הבקשה להיתר בה יתחייב לא לחתום על חוזה ולא לאפשר כניסת מפעלים/עסקים/מעבדות למבנה נשוא ההיתר טרם מתן אישור מראש מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעמידה בהוראות התכנית.



מנהל תוכנית  
משרד התכנון והבנייה



מנהל תוכנית  
משרד התכנון והבנייה



מנהל תוכנית  
משרד התכנון והבנייה



איכות הסביבה	6.1
<p>8. תנאי לקבלת היתר בניה לבניין רב תכליתי יהיה בן היתר הקצאת שטח להקמת תחנת ניטור בתחומי הבניין.</p>	
איכות הסביבה	6.2
<p>א. שפכים מים וניקוז:</p> <p>1. שפכי כל מפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר לדוגמא - הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב העירונית.</p> <p>תאגיד הגיחון יהיה רשאי לקבוע התמרות 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/נים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שיקבעו.</p> <p>איכות השפכים תיקבע ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה - מחוז ירושלים.</p> <p>3. כל מפעל יידרש להציג, טרם כניסתו לאזור התעשייה, אישור בכתב של תאגיד הגיחון כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול בשפכים של העירייה. לא תותר למפעל חריגה מספיקות השפכים עליהם קיבל אישור תאגיד הגיחון ללא קבלת אישור מיוחד לכך מראש.</p> <p>4. לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בניה 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 למערכת ביוב, למעט אזורי פעילות מוגדרים מראש, בהם תתקיים פעילות העלולה לגרום לזיהום מי הנגר ולהפיכתם לשפכים.</p> <p>8. כל אלו ייצרו ויבטיחו את התנאים המתאימים למניעת זיהום מים וקרקע ע"י שפכים תעשייתיים.</p> <p>ב. איכות אוויר ומניעת מפגעי ריח:</p> <p>1. לא יותר שימוש במזוט או בפחם או בתחום התכנית. למטרות הסקה יותר השימוש בגזאו בחשמל בלבד.</p> <p>2. כל מפעל הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר</p>	



משרד הסביבה  
הר חוצבים, הרטום



משרד הסביבה  
הר חוצבים, הרטום

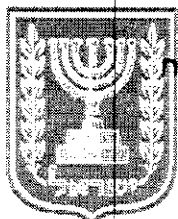


משרד הסביבה  
הר חוצבים, הרטום

איכות הסביבה	6.2
<p>להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד בתקן הפליטה המפורט ב- (LUFT-TA 2002) או על פי תקנות חוק 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. האוורור יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג.</p> <p>5. המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תהיה רשאית להטיל מגבלות על תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי ותהיה מוסמכת לחייב מפעל להשתמש באנרגיה חלופית.</p> <p>6. יש לתכנן ולבצע את מתקני המפעל כך שבגדר המפעל דרגת הריח המרבית של חימרי הפליטה לא תעלה על דרג 1 (סף הרחה - ריח חלש מאד כמוגדר ב: "בטיטוט נוהל להגדרת ריח בלתי סביר - המשרד להגנת הסביבה").</p> <p>7. יש לערוך בדיקות ריח חצי שנתיות באמצעות "פנל ריח" כדי לבדוק עמידה בסעיף קטן 5. לעיל. הבדיקות תעשנה בתיאום מראש עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, הדו"ח יימסר למח' איכות הסביבה בעיריית ירושלים ויאושר על ידה.</p> <p>8. כל מפעל יחויב טרם כניסתו לאזור התעשייה, להיערך לפעולות מניעה וטיפול בתקלות אפשריות העלולות לגרום לו לפליטת מזהמים לסביבה באופן שיגרום מטרד לסביבתו.</p>	



מחלקת תכנון  
30 תלמידי



מחלקת תכנון  
30 תלמידי

איכות הסביבה	6.3
<p>א. מניעת מטרדי רוח:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת המבנים במודל ממוחשב ייעודי אשר יכול להציג את האמצעים המפורטים למיתון השפעת הרוח. בהעדר מודל שכזה, יחויב שימוש מנהרת רוח. החלטה לגבי הצורך להצגת המודל למיתון השפעת הרוח בקשר לסוג המודל, תקבע בתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. דוח זה יובא לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. האמצעים למיתון השפעות הרוח לא ייחשבו כשטחים עיקריים. האלמנטים שייקבעו יופתחו באופן מפורט בהיתרי הבניה.</p> <p>ב. מניעת מטרדי רעש:</p> <p>1. לא יותר רעש ממפעלים העולה על מפלס רעש של 30 dBA בשעות הלילה ו- 40 dBA בשעות היום בבנין המגורים הקרוב ביותר.</p> <p>2. 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 חימוניות למבנה. ההספק יתייחס לספקטרום הרעש של המפעל. אם זה יכלול "טון בולט" כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים, הספק הרעש המרבי יופחת ב- 5 dBA. לא תותר</p>	



מחלקת תכנון  
30 תלמידי

**איכות הסביבה**

**6.3**

חריגה מהספק זה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.



מחלקת תכנון ומתן רישיונות

3. כל מפעל יידרש לעמוד בהספק הרעש המרבי, כפי שייקבע לעיל. בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת, יידרש העסק/המפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.

4. לא תותר התקנת רמקולים מחוץ למפעלים לכיוון מבני המגורים הסמוכים לאזורי התעשייה (דרום).

5. לא תותר פעילות במפעלים בשעות הלילה אלא אם ינקטו אמצעים להורדת רמת הרעש הקיימת באזור בשעות הלילה העוברת את הרמה המכסימלית המותרת בחוק.

6. מדידות רעש תקופתיות יבוצעו בנקודות שונות בגבולות אזור התעשייה, ובמידת הצורך, סביב מפעל ספציפי. במקרים של מדידת מפלסי רעש חריגים, תבוצע בדיקה לאיתור מקור הרעש החריג.



מחלקת תכנון ומתן רישיונות

7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת חוות דעת אקוסטית שתוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ג. חומרים מסוכנים :

1. לא יותר שימוש בשטח התכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, בבריאות באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל.

2. שימוש בחומרים מסוכנים במפעל יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי נטרול וספיגה, אמצעי נטור ובקרה וכד'). שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.

3. כל מפעל בו צפויה להיווצר פסולת רעילה, יחויב להקצות שטח מתאים לריכוז הפסולת ולאחסונה המאובטח, כולל אמצעי הבטיחות המתאימים, עד לפינויה, לרמת חובב.



מחלקת תכנון ומתן רישיונות

4. לא תותר תנועת חומרים מסוכנים, לצורך אספקתם, פינויים או לכל צורך אחר, בכביש הטבעת הצפוני של התכנית או בכביש אחר הסמוך למיקום המיועד למעון יום, או במנהרות.

5. תנאי למתן היתר בניה למפעל העוסק בחומרים מסוכנים הוא הקמת תחנת ניטור בחדר המיועד לכך והקמת קו חירום לעיריית ירושלים, הכל על פי הנחיות עיריית ירושלים.

ד. פסולת מוצקה :

1. על כל מפעל להבטיח קיומו של מערך איסוף ופינוי פסולת שיושתת על תדירות פינוי מתאימה שתמנע הצטברות פסולת.

2. מפעל בו תיווצר פסולת אורגנית ברת פרוק ידאג להבטיח תדירות פינוי גבוהה של הפסולת כך

<b>6.3 איכות הסביבה</b>	
שתמנע התפרקות וריקבון של הפסולת במיכלי האצירה טרם פינויים.	
ה. מחזור:	
1. יש להקצות שטח להצבת מכולות לאיסוף חומר ממוחזר בנוסף למכולת איסוף הפסולת הכללית.	



מנהל המזון והבריאות  
משרד הסביבה והמשאבים הטבעיים

<b>6.4 היטל השבחה</b>	
1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--



מנהל המזון והבריאות  
משרד הסביבה והמשאבים הטבעיים

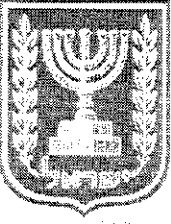
תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



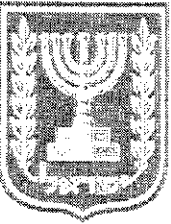
מנהל המזון והבריאות  
משרד הסביבה והמשאבים הטבעיים

**8. חתימות**

 <p>מנהל המס הכנסה משרד האוצר</p>	<b>שם:</b> פסח זיידל <b>שם ומספר תאגיד:</b> היט-רן בע"מ 511364259	<b>סוג:</b> 	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> עמליה אברמוביץ <b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 50001761			<b>בעל עניין בקרקע</b>
 <p>מנהל המס הכנסה משרד האוצר</p>	<b>שם:</b> פסח זיידל <b>שם ומספר תאגיד:</b> היט-רן בע"מ 511364259	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> רנדי אפשטיין <b>שם ומספר תאגיד:</b> קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ 511570251			<b>עורך התכנית</b>



מנהל המס הכנסה  
משרד האוצר



מנהל המס הכנסה  
משרד האוצר