

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0202655

משולש עטרות

ירושלים

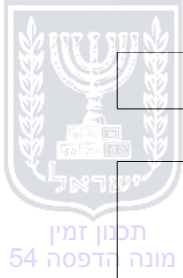
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

כללי:

תכנית 101-0202655 (להלן תכנית משולש עטרות; משולש עטרות) הינה תכנית להרחבת אזור התעשייה עטרות בתחום שממזרח לאזור התעשייה הקיים עפ"י תכנית 4572 שאושרה בשנת 2000. התכנית ממוקמת ממזרח לאזור התעשייה עטרות. מדרום לדרך 45, ממזרח לדרך נמל התעופה וממערב לדרך רמאללה היא דרך 60.

מגרשים לתעשייה

התכנית כוללת 13 מגרשים לתעשייה בגדלים שבין כ-1 עד כ-11 דונם. השטח הכולל לתעשייה הינו כ-69 דונם. זכויות מרביות במגרשי התעשייה יהיו 340% וסך הבניה המרבית יעמוד על כ-235,000 מ"ר. גובה הבניה יעמוד על 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. התכנית מאפשרת גם מסחר במגרשים עבור חנויות מפעל ועבור שירותים לעובדים ולמשתמשי אזור התעשייה בשטח שלא יעלה על 5% משטח כל מגרש.

מלבד מגרשים לתעשייה מייעדת התכנית מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לצרכים עירוניים שונים, שטח למערכת דרכים פנימית וכן רצועות להרחבת דרך או עיצוב נופי בסמוך לדרך נמל התעופה ודרך רמאללה. על המגרשים בתחום התכנית חלות מגבלות בניה על פי הנחיות משרד הביטחון כמסומן בתשריט וכמפורט להלן בפרק 4 להוראות התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית משולש עטרות

מספר התכנית 101-0202655

1.2 שטח התכנית 113.026 דונם

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 איחוד וחלוקה תכנוניים בקרקע לא רשומה ולא מוסדרת (במרחב תכנון ירושלים בלבד)

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221292
	קואורדינאטה Y	640594

**1.5.2 תיאור מקום**

ירושלים, אזור תעשייה עטרות. השטח בין כביש רמאללה במזרח ובין כביש הגישה לשדה התעופה עטרות ממערב.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך רמאללה	ירושלים

שכונה עטרות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30601	לא מוסדר	חלק	15-18, 20-21, 48-52, 170-171	5-6, 7-8, 13-14, 19, 22-23, 45-47, 55, 57-59, 68-72, 81-89, 133

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



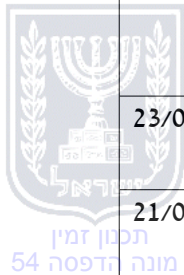
תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/01/2003		1283	5150	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4572	החלפה	4572
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 מחליפה את הוראות תכנית 62	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו זאב אילן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו זאב אילן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 12 01/02/2023	חיים בן ארי	31/01/2023	9		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		08: 23 25/12/2019	יריב כסיף	01/04/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה וחניה	16: 01 06/02/2023	גולדרייך מנחם	06/02/2023	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		09: 59 06/02/2023	ניר שרף	24/10/2021	41		מנחה	ניקוז
לא		12: 49 23/01/2023	ניר שרף	20/07/2021	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא		12: 50 23/01/2023	ניר שרף	20/07/2021	1	1: 10000	מנחה	ניקוז
לא		08: 28 08/02/2023	אדיר אלוס	06/02/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	08: 25 08/02/2023	אדיר אלוס	06/02/2023	11		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר טבע עירוני	09: 43 23/01/2023	ניר מעוז	16/02/2020	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת סביבתית	08: 17 08/02/2023	אלון טופצייק	07/02/2023			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח כבישים - חתכים לאורך	16: 08 19/01/2023	גולדרייך מנחם	29/12/2019	1	1: 250	מנחה	דרכים

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות לפתוח ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	2	02-6297619	02-6250875	yael@jda.c o.il

## 1.8.2 יזם

## 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	אליהו זאב אילן	30209	אלי אילן אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	צור הדסה	(1)		02-5639784		office@elan- arcurb.com
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	כלנית	87	03-9032190		aadir@013.ne t
אדריכל ושמאי מקרקעין	שמאי	חיים בן ארי	486235	ח. בן-ארי שמאות תכנון ויעוץ מקרקעין	רעננה	השרון	72			chbenari@g mail.com
מהנדס סביבתי	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק			בית שמש	המלאכה (2)	7	02-9923659	02-5605821	info@agouti. co.il
מודד מוסמך	מודד	יריב כסיף	954	אופק צלומי אוויר בע"מ	נתניה	הבונים (3)	22	09-8653065	09-8650086	yarivc@ofek- air.com

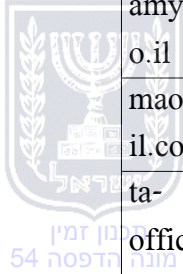
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
menachem@amymetom.co.il	04-8681112	04-8681185	3	יבנה	חיפה	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	15886	גולדרייך מנחם	מהנדס	מהנדס כבישים
maozni@gmail.com		04-6307317		(4)	בנימינה- גבעת עדה			ניר מעוז	אקולוג	סקר טבע עירוני
office@amymetom.co.il	03-6363501	03-6363505	55 א	אלון יגאל	תל אביב- יפו	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	77030	ניר שלף	מהנדס	מהנדס כבישים

(1) כתובת: ת.ד. 301.

(2) כתובת: א.ת. הר טוב א' מ.א. מטה יהודה.

(3) כתובת: אזור תעשייה פולג.

(4) כתובת: רחוב הזית ת.ד. 65 גבעת עדה.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

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**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור תעשייה עטרות בתחום שממזרח לאזור התעשייה הקיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
  - משטח ציבורי פתוח לדרך ו/או טיפול נופי.
  - משטח לדרך מאושרת לדרך ו/או טיפול נופי.
  - משטח לתעשייה לדרך חדשה ולדרך ו/או טיפול נופי.
  - משטח לתעשייה לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת קווי בניין חדשים.
3. קביעת שטחי בניה מירביים לתעשייה, מסחר ולמבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת מספר קומות מרבי, לשלוש קומות מעל הכניסה הקובעת ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת הוראות בגין מגבלות בניה.
6. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת אזור התעשייה.
8. קביעת הוראות בינוי, קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח ולקבלת טופס 4.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור העתקה ועקירה.
10. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
11. קביעת הוראות הפקעה.
12. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה תיכנוניים בקרקע לא רשומה ולא מוסדרת.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	13 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	18
דרך מאושרת	19
דרך מוצעת	22, 21
דרך ו/או טיפול נופי	32 - 24

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	21
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	21
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה	9, 8, 2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	19
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	31 - 27
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	19
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	22, 21
גבול מגבלות בניה	תעשייה	13, 9, 7, 5, 3 - 1
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	29 - 25
מבנה להריסה	דרך מאושרת	19
מבנה להריסה	דרך מוצעת	22, 21
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	18
מבנה להריסה	תעשייה	12, 9, 6, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	18
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה	13 - 1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	23,284.38	20.60
שטח ציבורי פתוח	3,123.64	2.76
תעשייה	86,617.95	76.64
סה"כ	113,025.97	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	5,928.68	5.25
דרך מאושרת	23,031.51	20.38
דרך מוצעת	12,363.51	10.94
מבנים ומוסדות ציבור	2,523.97	2.23
תעשייה	69,178.31	61.21
סה"כ	113,025.97	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תעשייה לסוגיה, מתקנים הנדסיים, בתי מלאכה, מוסכים, נגריות, רפדיות, מסגריות, אלומיניום, ייצור רוקחות וקוסמטיקה, בתי קירור, ייצור מיון ואחסנת מזון וחומרי גלם, חרטיות, ייצור ועיבוד אבני חן, ייצור טקסטיל, מתפרות, ייצור הנעלה, מאפייה, מכונים ומעבדות מחקר לפיתוח טכנולוגי, סדנאות לאומנות, שריפת קרמיקה וזכוכית, מעבדות שונות לרבות כימיה. מלאכה קלה וסדנאות. למעט עסקים המשתמשים בחומרים מסוכנים או מפיקים פסולת נוזלית, מחסני חומרים, עסקים המייצרים אבק או כל מפגע סביבתי שלא ניתן למנוע באמצעים פיסיים מקובלים.</p> <p>ב. מסחר נלווה לאזור תעשיה התומך בבאי המקום: חנויות מפעל, שירותי בנק ודואר, בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ג. מפעלי בטון, תחנות מעבר ומיון לפסולת</p> <p>ד. תחנת תדלוק</p> <p>ה. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהם ומתקני תשתית לשירות המגרש ולאזורים הסמוכים, כולל צנרת גז טבעי.</p> <p>ו. מתקן פריקת לחץ לגז טבעי.</p> <p>ז. תחנת כיבוי אש</p> <p>ח. תחנות מעבר לפסולת</p> <p>ט. תחנות טרנספורמציה.</p> <p>י. חוות שרתי מחשבים</p> <p>יא. הפקת אנרגיה מגז או דלקים נקיים במיוחד</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א</p> <p>1. היתר בנייה ילווה במסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>2. איכות אוויר</p> <p>א. ככלל, יותקנו בעסקים המתוכננים בשטח התכנית, מערכות לטיפול באוויר בהתאם לטכנולוגיה המיטבית הזמינה, בכפוף לאישורה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים</p> <p>ב. במידה ויותקנו בשטח התכנית חדרי צבע לשימושם של נגריות, מוסכים וכד', יכללו אלו מערכות טיפול בפליטה כגון מסנני צבע ומסנני פחם פעיל, כאשר מיקום פתח הפליטה יהיה במרחק של 50 מ' לפחות מגבול המזרחי של דרך רמאללה ו/או מבני מגורים קיימים בתכנית. פליטת המזהמים תתבצע דרך ארובה אנכית, באורך של 3 מ' לפחות, אשר תמוקם על גג המבנה. עמידה בתנאי זה תגובה בהצגת תכנית מדידה חתומה על ידי מודד מוסמך המציגה את קיומו של המרחק הנדרש, לצד הצגת הצהרה חתומה בפני עו"ד של מבקש הבקשה להיתר/רישיון עסק בו הוא מתחייב לעמוד בדרישה זו.</p> <p>ג. בכלל הנגריות והמסגריות אשר יוקמו במקום יותקנו מערכות לאיסוף וטיפול באוויר הנפלט ממכוונות עיבוד העץ והמתכת. פליטה זו תטופל על ידי מתקני טיפול כגון ציקלונים, בתי שקים ומשקעים אלקטרוסטטיים, טרם פליטתם לסביבה, כאשר על פליטה זו להיות במרחק של 50 מ' לפחות מגבולה המזרחי של דרך רמאללה ו/או מבני מגורים קיימים בתכנית. פליטת המזהמים תתבצע דרך ארובה אנכית, באורך של 3 מ' לפחות, אשר תמוקם על גג המבנה. עמידה בתנאי זה תגובה בהצגת תכנית מדידה חתומה על ידי מודד מוסמך המציגה את קיומו של המרחק הנדרש, לצד הצגת הצהרה חתומה בפני עו"ד של מבקש הבקשה להיתר/רישיון עסק בו הוא מתחייב</p>

## 4.1

## תעשייה

לעמוד בדרישה זו. הקלה מדרישה זו, תינתן עבור תהליכי עיבוד מתכת רטובים ו/או בכל מקרה אחר אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

3. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטרים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.

4. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח או אבק לסביבה.

5. רעש: על הספק הרעש בגבול כל מגרש ומגרש בשטח התכנית לעמוד בדרישות המפורטות בטבלה הבאה:

הספקי רעש מותרים מכל מגרש באזור התעשייה  
מס' מגרש הספק רעש מרבי מותר, dBA

80.1	1
86.0	2
87.5	3
90.1	4
81.5	5
90.9	6
84.8	7
91.1	8
77.4	9
87.9	10
85.7	11
90.0	12
87.6	13
85.9	18

במידה ויאוחדו שני מגרשים או יותר לעסק אחד, הספק הרעש המרבי של העסק כולו יהיה הספק הרעש המצרפי של מגרשים אלו, כמפורטים בטבלה לעיל.

בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת, יידרש העסקהמפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים מתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד').

בכל מקרה, מפלס הרעש המרבי מעסק הנכלל בתכנית, לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990. מגבלה זו מתייחסת להשפעת המפעלים ועסקים על מבני המגורים ואחרים הקרובים ביותר וגם על מפעלים ועסקים אחרים המתוכננים בתוך התכנית (מבנה ה' בתקנות).

6. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה בלתי מתכלה בלבד.

7. חומרים מסוכנים:

א. ייאסר שימוש מכל סוג שהו בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993 על תיקונו, ותקנות המשרד להגנת הסביבה בנושא.

ב. בכלל תאי השטח בתכנית, ייאסר אחסון ו/או שימוש בגזים רעילים (קבוצה 2.3) ובחומרי נפץ (קבוצה 1). במקרים מיוחדים, ניתן יהיה לחרוג מאיסור זה, בכפוף להגשתו של סקר סיכונים, אישורו על ידי היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי היתר הבניה.

ג. כלל החומרים המסוכנים בשטח התכנית יאוחסנו במקומות סגורים, מאווררים ומשולטים, בהתאם לחוקים, לתקנות ולהוראות היצרן, תוך כדי גיבוש נוהל חירום ונהלי תחזוקה מתאימים.

ד. לא יותר שימוש או ייצור של חומרים העלולים להוות מטרד או סיכון. הכול בהתאם להוראות



4.1	תעשייה
	<p>סביבתיות שבתכנית זו, ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.</p> <p>9. בשטח התכנית, תיאסר פעולתם של התעשיות הבאות: כריה וחציבה, תעשיית מזון בסיסית זיקוק סוכר וכד' (תותר הקמת תחנות קמח בכפוף לסקר סיכונים והטמעת הוראותיו המאושרת על ידי המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים בתכנית), תעשיית טקסטיל בסיסית כצביעת וייצור בדים, מנפטת כותנה, תעשיית ייצור נייר בסיסית, תעשייה כימית ופטרוכימית, תעשיית מתכת בסיסית הכוללת תהליכים כגון היתוך מתכת, ייצור צינורות או עיבוד משני של מתכות. בהגדרה זו לא תיכלל תעשיית עיבוד שבבי לסוגיה השונים, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת (למעט תחנות מעבר לצורך מחזור), ייצור חומרי הדברה, תעשייה מינרלית כגון ייצור מלט ואספלט וייצור חומרי נפץ.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>10. בתאי השטח 1-13 תותר הקמתם של שימושי קרקע בעלי השפעה סביבתית פחותה כגון: מרכזים לוגיסטיים, בתי אריזה (לא כולל מזון), מוסכים, נגרות, ומפעלי רהיטים, מסגרות, מפעלי מתכת/עיבוד שבבי, מפעלי קוסמטיקה ותמרוקים, מפעלי פלסטיק (אקסטורזיה), בתי דפוס.</p> <p>כל שימוש מלאכה ותעשייה בעלי פוטנציאל השפעה סביבתי מוגבל (בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים).</p> <p>11. רק בתאי השטח 4,6,8,12 תותר הקמתם של שימושי קרקע בעלי פוטנציאל השפעה משמעותי כגון: - מפעלי הפקת אנרגיה על בסיס גז טבעי או דלק אחר אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כאשר בכל מקרה ייאסר השימוש במזוט, סולר ודליקים מזהמים דומים.</p> <p>- מפעלי בטון.</p> <p>- תחנות מעבר ומיון לפסולת.</p> <p>- מפעלים כימיים בקנה מידה קטן עד בינוני (בכפוף להחלטת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים).</p> <p>- מפעלי מתכת.</p> <p>- מפעלי עיבוד וצביעת אריחי קרמיקה.</p> <p>- כל שימוש מלאכה ותעשייה בעלי פוטנציאל השפעה סביבתי מוגבל (בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים).</p> <p>12. בתאי שטח 1,2 ו-9 יותרו בנוסף לשימושים הכלליים, גם הקמתם של שימושים רגישים למפגעים סביבתיים כגון: מפעלי מזון וחברות קייטרינג, מפעלי פרמצבטיקה ומכשור רפואי, תעשיות הדורשות סביבה נקייה כגון תעשיית מיקרואלקטרוניקה, כל שימוש אחר אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>13. למרות האמור לעיל, תהיה רשאית המחלקה הסביבתית בעיריית ירושלים להקל ו/או להחמיר מדרישות אלו, באם לדעתה אין המפעל מהווה פוטנציאל ליצירתו של קונפליקט סביבתי, על בסיס הצגתו של נספח סביבתי המציג את המצב הסביבתי הצפוי לאחר הקמת המפעל.</p> <p>14. בתא שטח 1 ו-12 תיאסר הפעלתם של עסקים אשר לצורך פעילותם עושים שימוש בחומרים מסוכנים הנכללים בהתאם לסוגם וכמותם בנספחים א' ו-ב' של מסמך מדיניות ההפרדה ממחזיקי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה משנת 2013, או עדכנוו התקף ליום בקשת היתר הבנייה ו/או רשיון העסק. בנוסף, בתאי שטח 5,7 ו-13 תיאסר הפעלתם של עסקים אשר לצורך פעילותם עושים שימוש בחומרים מסוכנים הנכללים בהתאם לסוגם וכמותם בנספח ב' של</p>

4.1

## תעשיה

מסמך מדיניות ההפרדה ממחזיקי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה משנת 2013, או עדכנו התקף ליום בקשת היתר הבנייה ו/או רשיון העסק. עם זאת, בסמכותה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל ו/או להחמיר בדרישות סעיף זה, במידה ולדעתה הקמתו של המבנה אינה צפויה לגרום לאחסון חומרים מסוכנים באופן אשר אינו עומד בקריטריונים המקובלים למרחקי הפרדה ממחזיקי חומ"ס. לצורך בחינה זו, בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לדרוש כתנאי לקבלת היתר בניה, את הגשתו של מסמך האומד את עמידת הפרויקט במדיניות מרחקי ההפרדה ממחזיקי חומ"ס, סקר סיכונים, תכנית לניהול בטיחות וכד'.



ג

## איכות הסביבה

15. בכלל המבנים תוקצה חצר אחורית ו/או שטח ייעודי בחניון המבנה אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה ומרכזי מחזור. מיקום אזור זה יקבע תוך כדי מתן מענה תכנוני מתאים להעברתה של צנרת שפכים תהליכית אל אזור זה, כאשר בתכנית תיאסר הקמתה של צנרת שפכים חיצונית.
16. במקרים בהם יתוכננו במקום מבנים רב תכליתיים, יותקנו בהם פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה.
17. בכלל החניונים התת-קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. אוורור זה ישלט הן על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי "שעון שבת" אשר יפעיל את המערכת בשעות השיא בבוקר ובערב במבני תעסוקה ולמספר דקות קבוע (בהתאם לאופי הבניין). פליטת האוורור המאולץ של החניונים יהיה מעל למפלס הגג הגבוה. בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ניתן יהיה לקבל הקלה לגבי מיקום פתחי הפליטה.
18. בשטח התכנית ייאסר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש במגדלי קירור על בסיס מים במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.
19. בשטח התכנית ייאסר השימוש במרכזי מים. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וחברת הגיחון, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית, כאשר בכל מקרה רענון המרכזים לא יתבצע במבנה עצמו.
20. בתכנון המבנים בשטח התכנון יוטמעו מרכיבי בניה ירוקה בהתאם לתקן 5821, בחלקו המיועד למבני תעשייה, על בסיס הנחיות מפורטות אשר יתואמו מראש עם היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים.
21. אחסון פסולת אורגנית בכמות משמעותיות כתוצאת מפעילות מפעלי מזון, חברות קייטרינג וכד', יתבצע בחדרי אשפה סגורים וממוזגים.



ד

## הוראות בניו

1. גובה הבניה ומספר הקומות
- א. גובה הבניה המרבי של הבניינים בתחום התכנית, לא יעלה על 15 מטר מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- ב. על אף האמור בסעיף 4.1.2. ד. 1. א. לעיל, תותר תוספת בנייה מעל הגג עבור חדרי מדרגות וחדרי מכוניות למעליות בגובה מקסימלי של 2 מטר.
- ג. מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלה 5.








4.1	תעשיה
	<p>2. גמישות :</p> <p>א. תותר גמישות במפלס הכניסה הקובעת לבניין עד חצי קומה.</p> <p>3. האמור לעיל הינו בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2. ז. להלן.</p> <p>4. שטחים עיקריים בתת הקרקע :</p> <p>א. יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע, עד 2 קומות בתת הקרקע.</p> <p>5. מסחר במגרשי תעשיה :</p> <p>א. במגרשי התעשיה יותר שטח למסחר לשירות באי מהמקום ועבור חנות מפעל השייכת למפעל הפועל באותו מגרש, ובלבד שהיקפם הכולל לא יעלה על 5% משטח המגרש.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תותר חניה תת קרקעית בקו בניין אפס.</p> <p>2. תותר חניה על קרקעית במגרשים.</p> <p>3. ניתן לאשר תקן חניה מצומצם. תנאי לקביעת תקן חניה מצומצם לעת הוצאת היתר בניה, יהא הצגת אזורי העלאה והורדת נוסעים בהיתר, והכל באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גגות</p> <p>א. גגות הבניינים יהיו שטוחים, משופעים או קמרונים. המתקנים הטכניים שיוצבו על הגגות השטוחים וכן, פתרונות ניקוז הגגות כולל מזחלות ומרזבים, יהיו חלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ב. גגות שטוחים יחופו באגרנט כגון חלוקי נחל, רעפים גרוסים או טוף. או שיחופו ביריעות איטום משוכללות בגוון בהיר, או יריעות עם אגרנט מוטבע.</p> <p>ג. לא יותרו גגות רעפים בתחום התכנית.</p> <p>2. חומרי גמר</p> <p>א. חומרי הגמר לחזיתות הבניינים או לגגות משופעים או קמרונים בתחום התכנית יהיו : אבן מרובעת מסותת, או שילוב של אבן ובטון גלוי, אריחי קרמיקה או חיפויי פח מגולוון צבוע, חיפויי אלומיניום או חיפויי פח אבץ, זכוכית.</p> <p>ב. יותר שילוב של החומרים הנ"ל בחלקי הבניין השונים.</p> <p>ג. לא יותר שימוש בטיח בחזיתות הפונות כלפי חוץ.</p> <p>ד. פרוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, וכיוב' יפורטו בבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>1. תחום איסור בניה מעל פני הקרקע :</p> <p>א. בשטח מגרשים 1,2,3,5,7,9,13 מצוי תחום איסור בניה במרחק 50 מ' מגדר הביטחון, בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ב. בשטח זה תותר בניה בתת הקרקע, בניה מעל פני הקרקע מותנת באישור משרד הביטחון בהתאם לקבוע בסעיף 6.3 (22).</p>



4.1	תעשיה
	<p>2. ביטחון :</p> <p>א. חזיתות מזרחיות אטומות - בבניינים בטווח 100 מטר מגדר הביטחון, תהיינה החזיתות המזרחיות חזיתות אטומות. ביתר הבניינים, החלונות בחזיתות המזרחיות יהיו ממוגני ירי, והכל בתיאום מול משרד הביטחון לעת הוצאת היתר.</p> <p>ב. מגבלת גובה בניה - הבניה בתחום התכנית לא תחרוג מגובה 9 מטר מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. לרבות מנופים ועגורנים. לכל בניה לגובה של מעל 9 מטר כאמור יידרש אישור משרד הביטחון, בהתאם לקבוע בסעיף 6.3 (22).</p>
ח	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>1. תכנית בינוי ופיתוח למגרשים</p> <p>א. לעת הוצאת היתרי בניה יכינו בעלי המגרשים תכנית בינוי ופיתוח למגרש .</p> <p>ב. התכנית תוגש בקני"מ 1:250 ותכלול תכניות, חזיתות עקרוניות, חתכים מנחים אשר תתייחס לנושאים הבאים :</p> <p>(1) מיקומם הסופי של הבניינים, גובהם, מפלסים, צורתם והמרחקים ביניהם.</p> <p>(2) מיקומן הסופי של הכניסות למגרשים, הולכי רגל וכלי רכב.</p> <p>(3) מפלסי המגרש והכניסה הקובעת לבנין. מפלסי שטחי החניה.</p> <p>(4) מיקום השטחים המגוננים, מיקום הנטיעות ופתרון להשהיה של מי הנגר הכל בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>(5) מיקום מקומות החניה, מיקום רחבות כיבוי אש ומיקום חצר תפעולית.</p> <p>(6) מיקום חדרי אשפה ומתקני אצירת אשפה כנדרש ואופן פינוי האשפה.</p> <p>(7) פתרון לניקוז מי נגר בדגש על מפלסים תת-קרקעיים.</p> <p>(8) חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים, גדרות, קירות תמך ומתקנים.</p> <p>(9) פרוט קירות תמך חיצוניים וגדרות בין מגרשים ומגרשים שכנים, כולל חתכים המציינים את מפלסי הקרקע הסמוכים לגבולות המגרשים במצבם הקיים והמתוכנן.</p> <p>(10) פרוט האמצעים להבטחת מניעת מטרדים ועמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>(11) מיקום מתקני תשתית כגון חיבור מים, ארונות סעף ופילרים, ברזי כיבוי אש וכיו"ב.</p> <p>(12) פתרון למיקום צוברי גז/ צנרת גז.</p> <p>(13) מעבר תשתיות בין מגרשים - ציון זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק.</p>
ט	<p><b>שימושים חורגים</b></p> <p>בית מגורים קיים בתא שטח מס' 8</p> <p>1. יותר שימוש למגורים בבית המגורים הקיים בתא שטח מס' 8 כשימוש חורג.</p> <p>2. ככל שיוצא היתר בניה לתא השטח לאחד השימושים המותרים עפ"י סעיף 4.1.1 לעיל, ייפסק שימוש המגורים ויחולו על המגרש ההוראות של אזור התעשייה.</p>
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א. כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל, לרבות כל המבנים



	<b>4.2 דרך מוצעת</b>	<b>4.2</b>
	<p>והמתקנים המהווים חלק מהדרך, ו/או הדרושים לצורכי הקמתה ו/או תפעולה.                  ב. הנחת קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p><b>חניה</b></p> <p>א</p> <p>1. לאורך הרחובות יותקנו מקומות חנייה ציבוריים והם ישמשו כחנייה מזדמנת, לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה למגרשים הסמוכים לדרך, והם לא יחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש עפ"י התקן.</p>	
	<b>4.3 דרך ו/או טיפול נופי</b>	<b>4.3</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.                  ב. טיפול ושיקום נופי, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, ניקוז ותיעול עילי ותת קרקעי.                  ג. גישה למגרשים.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. יותרו עבודות חציבה, תימוך ומילוי, להרחבת הדרך ו/או לטיפול נופי במדרונות.                  2. תותר בניית קירות תמך, קירות טר ארמה, וטרסות במסגרת עבודות התימוך ועבודות לשיקום המדרונות וייצובם.                  3. יותרו נטיעת עצים ושתילה, בין קירות התמך ועל גבי המדרונות המיוצבים, ובאזורים לטיפול נופי בתחום היעוד.                  4. בשטח זה תותר הכשרת דרכי גישה למגרשים מהדרכים הסמוכות.</p>	
	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>ב</b>
	<p>1. בקשות להיתר לדרכים יכללו את השטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופים הסמוכים לקטע הכלול בבקשה להיתר.                  2. תשריט הבקשה להיתר יציג את כל העבודות המוצעות בתחום היעוד דרך ו/או טיפול נופי, על כל מרכיביו לרבות: תימוך, ייצוב המדרונות, טרסות, נטיעות ושתילה, ריצופים, תאורה, שילוט וריהוט גן.                  3. רמת הפירוט להצגת הטיפול בשטח ביעוד זה, לא תפחת מק"מ 250:1.                  4. התשריט יכלול פרטים אופייניים בהתאם לנספחים והנחיות הפיתוח של תכנית מפורטת זו.</p>	
	<b>4.4 מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.4</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
	<p>מרכז כלל אזורי לשירותים ציבוריים: משרדי הרשות המקומית, תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. גובה הבניה ומספר הקומות</p> <p>א. גובה הבניה המרבי של הבניינים בתחום התכנית, לא יעלה על 15 מטר מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין.                  ב. אל אף האמור בסעיף 4.4.2. א.1. א. לעיל, תותר תוספת בנייה מעל הגג עבור חדרי מדרגות</p>	

<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p>וחדרי מכונות למעליות בגובה מקסימלי של 2 מטר. ג. מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלה 5. 2. גמישות: א. תותר גמישות במפלס הכניסה הקובעת לבניין של עד חצי קומה.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה. 2. תותר חנייה תת קרקעית בקו בניין אפס. 3. תותר חניה על קרקעית במגרשים.</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>
<p align="center"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גגות א. גגות הבניינים יהיו שטוחים, משופעים או קמרונים. המתקנים הטכניים שיוצבו על הגגות השטוחים וכן, פתרונות ניקוז הגגות כולל מזחלות ומרזבים, יהיו חלק מהבקשה להיתר. ב. גגות שטוחים יחופו באגרנט כגון חלוקי נחל, רעפים גרוסים או טוף. או שיחופו ביריעות איטום משוכללות בגוון בהיר, או יריעות עם אגרנט מוטבע. ג. לא יותרו גגות רעפים בתחום התכנית. 2. חומרי גמר א. חומרי הגמר לחזיתות הבניינים או לגגות משופעים או קמרונים בתחום התכנית יהיו: אבן מרובעת מסותת, או שילוב של אבן ובטון גלוי, אריחי קרמיקה או חיפויי פח מגולוון צבוע, חיפויי אלומיניום או חיפויי פח אבץ, זכוכית. ב. יותר שילוב של החומרים הנ"ל בחלקי הבניין השונים. ג. לא יותר שימוש בטיח בחזיתות הפונות כלפי חוץ. ד. פרוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, וכיוב' יפורטו בבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו.</p>	<p align="center"><b>ג</b></p>
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל, לרבות כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, ו/או הדרושים לצורכי הקמתה ו/או תפעולה. ב. הנחת קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים.</p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>חניה</b></p> <p>לאורך הרחובות יותקנו מקומות חנייה ציבוריים והם ישמשו כחנייה מזדמנת, לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה למגרשים הסמוכים לדרך, והם לא יחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש עפ"י התקן.</p>	<p align="center"><b>א</b></p>

דרך מאושרת	4.5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
2	3	15	60	21156	2489	7467	933	10267	6223	1	תעשייה
2	3	15	60	35360	4160	12480	1560	17160	10400	2	תעשייה
2	3	15	60	38591	4540	13620	1703	18728	11350	3	תעשייה
2	3	15	60	23460	2760	8280	1035	11385	6900	4	תעשייה
2	3	15	60	11424	1344	4032	504	5544	3360	5	תעשייה
2	3	15	60	20913	2460	7381	923	10149	6151	6	תעשייה
2	3	15	60	15640	1840	5520	690	7590	4600	7	תעשייה
2	3	15	60	15300	1800	5400	675	7425	4500	8	תעשייה
2	3	15	60	3959	466	1397	175	1921	1165	9	תעשייה
2	3	15	60	10880	1280	3840	480	5280	3200	10	תעשייה
2	3	15	60	9860	1160	3480	435	4785	2900	11	תעשייה
2	3	15	60	12512	1472	4416	552	6072	3680	12	תעשייה
2	3	15	60	16151	1900	5700	713	7838	4750	13	תעשייה
2	3	15	50	5048	379	883	379	3407	2524	18	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5. כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן, לא כולל שטחי חניה.
- ב. תותר תוספת שטח עבור חניה לרכב תפעולי מקורה מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת בשטח של 80 מ"ר עבור כל מקום חניה הנדרש לשם עמידה בתקן החנייה התקף ובאישור מהנדס הועדה.
- ג. תותר תוספת שטח עבור חניה לרכב פרטי בקומות מתחת לכניסה הקובעת בשטח של 35 מ"ר עבור כל מקום חניה הנדרש לשם עמידה בתקן החנייה התקף ובאישור מהנדס הועדה.
- ד. תותר תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה תת-קרקעית לשם עמידה בתקן החנייה התקף ובאישור מהנדס הועדה.
- ה. בתאי שטח 1-13 ניתן לממש שטחים למסחר, עד 5% משטח כל מגרש. שטח המסחר יבוא במניין השטח העיקרי המותר במגרש. לא יותר ניווד שטחים למסחר בין המגרשים.
- ו. לעניין גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת - ראה סעיף 6.3 (22).

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. 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> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה 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>
6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה ביצוע בפועל של הסדרת נחל חנין ופתרון הניקוז במובל בתחום דרך נמל התעופה, על פי העקרונות שבנספח הניקוז, כולל טיפול במורד (מעבר לתחום התכנית) וטיפול במוצא לנחל עטרות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לפתרון הניקוז והסדרת נחל חנין העובר בתחום התכנית</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא הגשה ואישור תכניות תנועה ודרכים מפורטות לאורך הכבישים והצמתים הגובלים לפרויקט לאישור אגף תושבי"ה. (דרך שדה התעופה וכביש 60)</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא הגשה תכניות תנועה וכבישים פנימיים לאישור אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף, או עפ"י תקן מצומצם, ובתנאי שיוצגו סידורי העלאה והורדת נוסעים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לדרכים לתכנון הפיזי המפורט של הכבישים המתבסס על גיאומטריה ותכנון תנועה לאחר אישורם במחלקה להסדרי תנועה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות</p>

6.2

**תנאים בהליך הרישוי**

וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

10. תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון הספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית אגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים/יעודים או נישות להתקנת מערכות המדידה.

11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות.

12. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשתו של מסמך סביבתי מפורט הכולל התייחסות לנושאים כגון איכות אוויר, שפכים, חומרים מסוכנים וכד', אישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה מונה הדפסה 54 תכנון זמין

בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי ההיתר.

בסמכות מהנדס העיר, לאחר אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לקבוע כי עסק מסוים לא יידרש להגשת מסמך סביבתי כאמור/ יידרש להגשת מסמך סביבתי חלקי, וזאת בתנאי שהנו בעל פוטנציאל זיהום נמוך יחסית כגון מוסכים, נגריות, מרכזים לוגיסטיים וכד'.

13. תנאי לפתיחת תיק בניין להקמתם של מפעלי הפקת אנרגיה בשטח התכנית, יהיה הגשתו של סקר סיכונים, אישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי ההיתר.

14. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשת רישיון עסק בשטח התכנית יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתוכניות המבנה, כאשר במקרה הצורך ובהתאם לדרישתה יוגשו מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית וכד'.

15. תנאי למתן היתר בניה למגרש לתעשייה יהיה הגשתו של סקר היסטורי המציג את שימושי הקרקע במקום תוך כדי התייחסות לפוטנציאל זיהום הקרקע הנובע מהם, למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. על בסיס סקר זה יוחלט באם יש צורך בחקירה נוספת בנושא, כתנאי לקבל היתר בניה.

16. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית, יהיה הצגת פתרון מתאים לאצירת ופינוי פסולת תוך כדי מניעת מפגעים וכן לצורך הפרדה במקור ומחזור. על פתרון זה להיות בתוך גבולות המגרש.

6.3

**תנאים בהליך הרישוי**

17. כתנאי למתן היתר בנייה/רישיון עסק בשטח התכנית, יגיש מפעל או עסק בעל פוטנציאל גרימת רעש חורג "דו"ח הערכת רעש לסביבה", עפ"י דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כחלק מתהליך אישור הבקשה להיתר בניה במגרש. במקרה שמדובר במגרש או במבנה המתוכנן להכיל מספר עסקים, על הדו"ח לכלול חישוב של הספק הרעש המרבי הכולל של כל המפעלים/עסקים במגרש. חישוב זה יסכם את הספקי הרעש של כל מקורות הרעש המתוכננים מחוץ למבנה והספק הרעש הכולל של מעטפות המבנים באותו מגרש. במידה ויתוכננו אמצעים להקטנת הרעש של מקור או מקורות מסוימים, אזי הקטנת הרעש ("Insertion Loss") הניתנת ע"י האמצעים תופחת מהספק הרעש של אותו מקור.

18. תנאי למתן היתר בניה לבניין רב תכליתי ו/או בניין מעטפת שלא ידועים השימושים המבוקשים ו/או זהות מאכלסי המבנה, יהיה הצגת הטמעתם בבקשה להיתר של 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 חתומה על ידי עו"ד, כשתנאי מקדמי למפעל יהיה עמידה בתנאים המפורטים בכל הסעיפים הנ"ל.

19. תנאי למתן היתר בניה/חפירה בתאי השטח בתכנית יהיה הגשתו של נספח ביצוע סביבתי בו

<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>תוערך השפעתם הסביבתית הפוטנציאלית של ביצוע העבודות, תוך כדי הצעת פתרונות מתאימים.</p> <p>20. תנאי להיתר בניה הוא תאום ואישור מראש ובכתב עם חח"י מחוז ירושלים בדבר שילוב תחנות שנאים/מיתוג בכל מגרש על פי הצורך החשמלי. אופי האספקה (מתח נמוך/גבוה) יקבע עפ"י דרישות המזמין ותקנות חברת החשמל.</p> <p>21. תנאי להיתר בניה במגרשים יהיה אישור כיבוי אש לרחבות היערכות ולדרכי גישה.</p> <p>22. תנאי להיתר בניה למגרש לתעשייה החורג מהוראות סעיף 1.2.4.1. לעניין בניה בתחום איסור הבניה. לעניין חזיתות מזרחיות אטומות בתחום 100 מטר מגדר הביטחון ולעניין מגבלת גובה בניה מעל 9 מטר, יהיה אישור משרד הביטחון לבקשה להיתר. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>23. תנאי לפתיחת תיק בניין להקמת מבנה במגרשים 8,10,18 יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ו/או חברת החשמל לאי קיומם של מגבלות על הייעוד המתוכנן במקום כתוצאה ממיקום קו המתח הגבוה במקום.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>יש לפנות לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. תחנות שנאים יהיו בתחום תאי שטח 1-13.</p> <p>2. מקום מדויק וגודלם של חדרי שנאים/מיתוג יקבעו בשלב הבקשה להיתר בניה וכתנאי להיתר בניה.</p> <p>3. תכניות בקשה להיתר בניה תוגשנה עם סימון של הרשת והמתקנים העיליים של חברת החשמל המצויים בתחום התכניות או סמוך לגבולותיה. הקווים יועלו ע"י מודד מוסמך.</p> <p>4. רשתות וכל מתקני חברת החשמל הקיימים יועתקו, באם יידרש, ע"י חברת החשמל.</p> <p>5. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים ובשטחי הדרכים לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>6. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p> <p>7. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p>	
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>המבנים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה במגרש.</p>	
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. פעולות בניה יוצרות אבק בתכנית כגון הריסה, קידוחי כלונסאות ונסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות יעשו תוך כדי הרטבה. כמו כן ינקטו מירב האמצעים למניעת יצירת מטרדי אבק כגון התקנת כיסוי לביצוע הקידוחים, שאיבה רציפה.</p> <p>2. במטרה להקטין את מטרד הרעש, ככל האפשר, בעת ההקמה, יש לנקוט באמצעים כדלהלן:</p> <p>א. המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית ולא דרך כבישים מאוכלסים.</p> <p>ב. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג</p>	



<p align="center"><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>- 1992.</p> <p>ג. ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.</p> <p>ד. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט.</p> <p>ה. בכל מקרה, בהתאם להמלצת המשרד לאיכות הסביבה, מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, בתוספת 20 dBA, כפי שנמדד 1 מ' מחוץ לחזיתות המבנים הסמוכים.</p>	
<p align="center"><b>ניקוז</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. העבודות באיזור יבוצעו תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת שפיכה/חפירה בתחום ערוצים ונחלים, שלא על פי תכנית הניקוז.</p> <p>2. באמצע שטח התכנית עובר נחל חנין. תנאי לביצוע התכנית יכלול הסדרת הנחל ופתרון הניקוז, כולל טיפול במורד (מעבר לתחום התכנית) וטיפול במוצא לנחל עטרות, וזאת על פי העקרונות שבנספח הניקוז.</p> <p>3. אתר ההתארגנות ימוקם כך שלא יוצף בעת שיטפון בנחל. שטח האתר יהיה מנוקז באופן שלא יזרמו תשטיפים מזוהמים ישירות לנחל.</p> <p>4. בעת התכנון המפורט יאושרו תכניות מפורטות מול רשות ניקוז לכיש-שורק ומול הגיחון.</p> <p>5. לעת הכנת תכנון מפורט למערכות הניקוז תערכנה בדיקות הנדסיות נוספות כדלהלן:</p> <p>א. בדיקה הידראולית בקטעי כניסת מערכת תיעול עירוני למובלים ראשיים, מבחינת גובה פני המים בהסתברות תכן, כדי למנוע זרימה חוזרת.</p> <p>ב. בדיקה של קונסטרוקטור לצורך בשוחות חיבור במובלי מים.</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. במגרשים לתעשייה, לא יותרו שימושים שאינם מתאימים לאופי השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1. שימושים כאמור ייחשבו כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>2. כל חריגה בשטחי המסחר מעבר תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. אי קבלת אישור משרד הביטחון לחריגה מהאמור בסעיף 4.1.2. בדבר בניה מעל הקרקע בתחום איסור בניה מעל הקרקע, תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>תנאי למתן היתר אכלוס לבניין רב תכליתי או בניין מעטפת בלבד, יהיה קבלת אישור לאכלוס המבנה, מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לכריתה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>א. עץ לעקירה</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט</p>	



<b>6.12</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לכריתה</b>
	בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ מחדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
<b>6.13</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>1. התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך המקרקעין ובכפוף לו.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתתייחס לתאי השטח התכנוניים ותוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. לאחר אישורה, תועבר התכנית לידיעת פקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.</p> <p>3. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.</p> <p>4. לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו, יירשמו תאי השטח התכנוניים ובעלי הזכויות בהם במרשם המקרקעין.</p>



<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	ביצוע בפועל של הסדרת נחל חנין ופתרון הניקוז במובל בתחום דרך נמל התעופה	היתר להקמת מובל הניקוז בדרך נמל התעופה, יוגש בתוך 3 שנים מאישור תכנית זו.
2	תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית	הסדרת מובל הניקוז בדרך נמל התעופה והסדרת וואדי חנין בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ובאישור מהנדס העיר ורשות הניקוז.
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
זמן משוער לביצוע תכנית זו, הינו 15 שנים מיום אישורה.		

