

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4300 ב'

שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 4300 ושינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 2855

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4300 ב', שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 4300, ושינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 2855 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:
התוכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט"), 2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן: חוות דעת סביבתיות

(א) גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של חתכים חזיתות, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2).

(ג) חוות דעת סביבתיות.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקד הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-26.393 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, קרית בן גוריון בגבעת רם, שטח ממזרח לכביש מס' 9 שעפ"י תכנית מס' 4300, ממערב לשדרות האומה ומדרום לכביש העליונה.

גוש 30147 חלקות: 63,62,58,54,53
וחלקים מחלקות: 109,61,60,59,17,16,15,14

גוש 30155 חלקות: 51
וחלקי חלקות: 77,74,73,69,52,48,45,41,27,22,21

שטח בין קואורדינטות אורך 169150-168750
ובין קואורדינטות רוחב 132420-132450

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

6

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח משטח לתחנת משנה לשטח למרכז אנרגיה ומשרדים ולדרך.
 2. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח למרכז אנרגיה ומשרדים, לשטח לתחנת משנה, לשטח לדרך ואו עיצוב נוף, ולדרך.
 3. שנוי יעוד שטח משטח לבניני ציבור קרית הממשלה לדרך.
 4. שינוי יעוד שטח משטח לדרך ואו עיצוב נוף לשטח לתחנת משנה ולשטח למרכז אנרגיה ומשרדים.
- ב. קביעת בינוי להקמת בנין חדש לשימוש מרכז אנרגיה ומשרדים בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספחי בינוי.
- ג. קביעת בינוי להקמת בנין חדש לשימוש תחנת משנה של חברת החשמל, בשטח מגרש חדש מס' 2, בהתאם לנספח בינוי.
- ד. קביעת הוראות בינוי בכל אחד מהמגרשים כאמור, לרבות מס' קומות מירבני, שטחי בניה מירביים, גובה בניה מירבני, קווי בנין מירביים, חומרי בניה וכד'.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטחים שבתחום התכנית.
- ו. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים בשטח התכנית ומחוצה לה.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ח. התוויית דרך חדשה, הרחבת דרכים מאושרות וביטול קטע מדרך ואו טיפול נוף.
- ט. איחוד וחלוקה חדשה.

כפיפות לתכנית:

7

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4300 וההוראות שבתכנית 2855 וההוראות שבתכנית מס' 4300 ב' זו. במקרה של סתירה להוראות התכניות המאושרות יחולו הוראות תכנית 4300 ב' זו.

הוראות התכנית:

8

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

שטח למרכז אנרגיה ומשרדים לתחזוקה והפעלה של הממשלה:

9.

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול וחום לסירוגין מתוחם בקו סגול כהה הוא שטח למרכז אנרגיה ומשרדים לתחזוקה והפעלה של הממשלה וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. תותר הקמת בנין חדש בשטח זה לשימושים הבאים:
- מתקני אנרגיה כגון מתקני חימום וקירור, מתקני השנאה, חדרי בקרה, גנרטורים לשעת חרום.
 - מחסני חלפים ואחסון
 - משרדי תחזוקה
 - משרדים המיועדים להפעלת האתר
 - שטחי עזר נלווים להנ"ל
- ב. הבינוי בשטח יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
- ג. מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות, כאשר קומת הקרקע הינה קומה גבוהה.
- ד. יותרו מתקני קירור על גג הבניין, כמסומן בנספחים 1 ו-2.
- ה. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספחים מס' 1 ו-2. הגובה המירבי של מגדלי הקרור יהא כ-809 מטר מעל פני הים. גובה הארובה יהא 2 מטר מעל מגדלי הקרור. תותר סטייה בגובה הבניה ובגובה הארובה עד ל-1.0 ± מטר, לעת מתן היתר הבניה. תותר התקנת אנטנה שתחרוג מעבר לגבהים, כאמור לעיל, באישור מהנדס העיר ובאישור דריכל קרית הלאום.
- ו. מודגש כי החלוקה הפנימית והשימושים המצויינים בנספחים מס' 1 ו-2 הינם מנחים בלבד ויקבעו סופית, לעת מתן היתר הבניה.
- ז. שטחי הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ	
4,665	3,657	8,320	שטחים מעל למפלס ה-0.00
—	1,130	1,130	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
4,664	4,790	9,450	סה"כ

הערה לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ת. הוראות בינוי - פרטי בנין :

(1) חומר הבניה :

(א) לפחות 70% משטח החזיתות החיצוניות (לא כולל את קומת הקרקע), יהיו מאבן. למרות האמור לעיל, ב-5% משטח חזית הבנין יותרו חומרים שאינם אבן בהתאם לנספח הבינוי. 5% אלו לא יהיו כלולים במנין 30% שפורטו לעיל. כל הקירות החיצוניים של הבנינים שהם מאבן, עמודי הבנינים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות, במתכונת בניית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר בניה.

(ב) הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

(ג) הכיחול יהא בגודל בין 1 ס"מ ל- 2 ס"מ, שטוח ובגוון האבן, לא יותר שימוש כיחול מסמר.

(2) אבני פינה :

כאשר אין עיצוב מיוחד של פינות הבנין, אזי אבני הפינה בקירות ייבנו באבנים משולבות ברוחב מינימלי של 12 ס"מ בצלע הקצרה ו-30 ס"מ בצלע הארוכה.

(3) פתחים :

(א) לא יותר שום פתח שרוחבו עולה על גובהו, כלל ארקדות בקומות כניסה.

(ב) המרחק בין פתחים צמודים לא יקטן מ-30 ס"מ.

(ג) עומק המיזערי של בורטז לא יפחת מ-15 ס"מ, ובהתאם לכך עומק חשפי החלונות.

(ד) לא יותרו קונסולות בקירות אבן אלא בין עמודים, ובהתאם להנחיות שלעיל.

(4) כרכובי הבנין :

כרכובי הבנין יהיו מאבן אחת שלמה והסיתות כלפי חוץ יהיה תלטיש עדין, מוסמסס או מוטאבה.

(5) קירות תמך :

קירות תמך, גדרות וכדומה ייבנו באבן טבעית מלבנית מסותתת, בנויה בשורות אופקיות או באבן לקט. רצוי, היכן שניתן, שהקירות התומכים יהיו מחומר הבנין.

(6) שימוש בחומרים שאינם אבן :

(א) שימוש בחומרים אחרים בשילוב עם האבן, כגון מתכת, עץ, זכוכית וכיו"ב - מותר באישור מהנדס העיר ואדריכלי אתר קרית הלאום.

(ב) לא יותר שימוש בבטון גלוי או אלמנטים טרומיים מבטון גלוי אלא אם כן יהיו בגוון האבן הטבעית, ללא צביעה ובסיתות דומה לאבן.

ט. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים:

1. מניעת מפגעי רעש

הוראות בנוי ותפעול:

א. יש להתקין במגדלי הקירור משתקים בפתחי הכניסה והיציאה, המיועדים להפחתת רעש על פי הנחיות המח' לאיכות הסביבה. דרישות סופיות תקבענה ע"י היועץ האקוסטי בעת התכנון המפורט לביצוע.

ב. המעקה שעל גג המבנה יתוכנן כמתרס רעש. המעקה יהיה אטום ורציף. רצוי לתכננו כמחסום בולע מצידו הפנימי.

ג. צינורות הפליטה של הדיזל גנרטורים יצויידו במשתקים. נתוני המשתקים יועברו לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מטרת התכנון תהיה השגת מפלס של 65 dB(A) במרחק 1 מ' מפתחי הפליטה, לכל היותר.

ד. בתכנון ארובת הדיזלים יש להתקין משתקים, על מנת להשיג מפלס רעש של 70 dB(A) במרחק 1 מ' מן הארובה לכל היותר.

ה. בחדרי המכונות יש להתקין את האמצעים הבאים:

- דלת אקוסטית בעלת כושר בידוד של 30 dB(A) לפחות.
- חלונות לא נפתחים עם זיגוג שכבתי של 3 + 4 מ"מ ואיטומים כנדרש.
- ציפוי התקרה בחומר בולע ככל שהדבר אפשרי.

ו. בתכנון חדר המפוחים ישולבו אמצעים להפחתת רעש, על מנת להבטיח ככל הניתן מפלס מירבי של 65 dB(A) במרחק של 1 מ' מקצה המשתקים.

ז. יש למקם את פתחי היניקה והפליטה של המפוחים בחזית המערבית של המבנה הפונה לתחמי"ש.

ח. את הדיזל גנרטורים והמכונות יש לתכנן על הצבות אלסטיות למניעת התפשטות רעידות לסביבה.

2- מניעת זיהום אויר

2.1 הנחיות כלליות:

א. תוקם ארובה בגובה 2 מטר מעל מגדלי הקירור.

ב. יש להקפיד על תחזוקה נאותה של מערכת ההסקה, על כל מרכיביה.

ג. יעשה שימוש בדלק מסוג סולר בעל תכולת גופרית של 0.05% לכל היותר עבור דיזל גנרטורים.

ד. עבור דגודי הסקה יבוצע שימוש בגפיימ. במידה שיחל שיווק של גז טבעי, תחול חובת השימוש בו.

2.2 תקני פליטה:

א. מרכז האנרגיה, על כל מרכיביו, יעמוד בתקני פליטה לאוויר הבאים:

חלקיקים: 5 מ"ג/מ"ק (חלקיקים)
גוון השחרה: 1 בלוח רינגלמן
תחמוצות גופרית: 35 מ"ג/מ"ק (מבוטא כ- SO₂)
תחמוצות חנקן: 350 מ"ג/מ"ק (מבוטא כ- NO₂)

טכנולוגיות להפחתת מזהמים: יעשה שימוש בכל הטכנולוגיות המתאימות המצויות בשוק להקטנת זיהום האוויר (BACT), כגון: Low Nox Burners FGR (Flue Gas Recirculation), מלכודות פיה עבור מערכות הסקה וגנרטורי חירום.

ב. במידה וישתנו תקני הפליטה המקובלים על המשרד לאיכות הסביבה, לעת מתן היתר בניה יצורפו התקנים המקובלים לתקופה זו והמערכות יתוכננו בהתאם.

2.3 ניטור, בקרה ודיווח

א. בארובות הדגודים יותקנו מדי אטימות לבדיקה רציפה. המחלקה לאיכות הסביבה תחובר למערכת הגלאים הנ"ל, כך שתוכל לקבל קריאות online ו"היסטוריה" כל עת. לחילופין ניתן להשתמש במכשיר ניטור לגזי פליטה המבוסס על עקרון חישה מרחוק והמאפשר על ידי ה-EPA. המכשיר יותקן על אחד מגגות מבני קריית הלאום הסמוכים למרכז האנרגיה. הנתונים יועברו באופן רציף למחלקה לאיכות הסביבה. עלויות ההתקנה, חיבורי התקשורת והציוד והתחזוקה יהיו על חשבון יזם התכנית.

ב. דיווחים למחלקה לאיכות הסביבה - בהתאם ובנוסף לחוק עזר לירושלים (הגנת איכות הסביבה - הגשת דין וחשבון) - התשמ"ג - 1983.

● נהל תחזוקה של מערכות ההסקה והגנרטורים.

● פעם בשנה בעונת החורף יערכו בדיקות בארובות למדידת הפליטות, כאשר המערכת בתפוקה מלאה. הפרמטרים בבדיקות אלה ייקבעו בתאום המחי' לאיכות הסביבה. הבדיקות תעשנה בהתאם לשיטות המאושרות על ידי ה-EPA ובעת הפעלת ניסוי של גנרטורי החירום.

הנחיות להטמנת מיכלי הדלק בתת הקרקע

3.

3א. הטמנת מיכלי הדלק עבור הגנרטורים ובדיקת אטימותם יעשו עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, האגף לאיכות המים. מיכלי הדלק התת-קרקעיים יהיו בעלי דפנות כפולות וביניהם מערכת ניטור לגילוי דליפות, הכל בהתאם להנחיות הנ"ל.

3ב. הטמנת מיכל גז עבור דוודי הסקה תעשה על פי תק"י 462.

3ג. מערכת איכסון ואספקת גפ"מ תבדק ותאושר על-ידי מפקח משרד העבודה.

3ד. תקנות בטיחות לשימוש בגפ"מ בחדרי הסקה/אנרגיה:

- א. חדרי הסקה יבנו ויוקנו בכפוף לדרישות שבתקן ת"י 932 "בטיחות אש של חדרי הסקה של דודי מים חמים".
- ב. אין להתקין מתקני הסקה ואביזרים העושים שימוש בגפ"מ במפלס הנמוך ממפלס פני הקרקע שבצמוד לחדר ההסקה.
- ג. יש להתקין גלאים לזיהוי דליפות גז בסמוך למתקנים העושים שימוש בגז, במקומות נמוכים בחדר ההסקה שבהם קיימת אפשרות של הצטברות דליפות גז, ובסמוך לחיבורי צנרת.
- ד. יש להתקין בצנרת אספקת גז לחדר ההסקה ברז ניתוק המופעל ידנית. הברז יותקן מחוץ לחדר ההסקה, בסמוך למקום חדירת הצנרת אליו במקום נגיש.
- ה. יש להתקין ברז ניתוק כניל במקום נגיש ובולט ליד כל אחד מצרכני הגז בתוך חדר ההסקה.
- ו. יש להתקין בצנרת אספקת הגז ברז המופעל באמצעות מנגנון אוטומטי לניתוק אספקת גז בעת גילוי דליפה על ידי אחד מגלאי הגז, וכן בעת גילוי עשן/אש בחדר ההסקה.
- ז. בחדר ההסקה יהיו פתחי איוורור בשני קירות חיצוניים לפחות, בחלקם התחתונים בצמוד לרצפה, לצורך ניקוז אל מחוץ לבנין של דליפות גז, וכן פתחי איוורור בשתי חזיתות לפחות בחלקם העליון של קירות החדר. שטח כולל של הפתחים: 15% משטח החדר.
- ח. יש להתקין בחדר ההסקה מפוחים לאיוורור מאולץ של החדר בעת דליפת הגז. המפוחים יהיו בעלי כושר ספיקה השווה ל- 30 החלפות אוויר/שעה. אספקת חשמל למפוחים תגובה על-ידי גנרטור חרום.

הוראות לנושא ביוב וניקוז בשטח התכנית:

1. ראה סעיף 11 להלן.
2. בתחום התכנית עוברים קוי ביוב וניקוז קיימים. מגישי הבקשה להיתר יבטיחו המשך פעילותם התקינה של קווים אלה ו/או ישאו בעלות העתקת קווי ביוב וניקוז קיימים, במידת הצורך, לתוואים חלופיים.
3. בתחום כביש מס' 11א' יבוצע קו ביוב. לשם כך יתואם התוואי והמיקום הסופי עם מח' הביוב והניקוז.
4. בכל מקום בו יהיה צורך בהנחת קווי ביוב וניקוז יובטחו מעברים עם זכות מעבר לתשתיות, ברוחב מתאים למעבר כלי רכב לתחזוקתם.
5. לכל מגרש בתחום התכנית תהא נקודת חיבור אחת לביוב.
6. הנחיות לנושא תכנון ביצוע ותחזוקת קווי הביוב ינתנו לעת מתן היתר הבניה.
7. כל מבנה שייבנה במגרש מרכז האנרגיה, מתחת למפלס ה-0.00, יחובר בסניקה. אחריות הטיפול התחזוקה והמימון יחולו על בעלי הזכויות במקרקעין.
8. לעת מתן היתר הבניה יבדק ע"י מח' הביוב באם יש צורך בתיגבור מערכת התיעול הקיימת. במידה ויהיה צורך בכך תבוצע העבודה ע"י מח' הביוב, במימון מגישי הבקשה להיתר בשטח המגרש וללא קיזוז מתשלום אגרת +תיעול.
9. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלים כחוק.

תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4 בשטח:

יא X

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הדרכים שבתכנית ותכנון הגישה מהן לתחום המגרש, לאישור מח' הדרכים בעיריית ירושלים. ביצוע הגישה למגרש חדש מס' 1 יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הגישה כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה בשטח המגרש, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל. בדבר הצורך בשנאי ו/או מערכת מיתוג. מתקן מיתוג/שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:

- התקנת מערכת מתיזי מים אוטומטית בבנין.
- הכשרת גישות חירום לרכב כבאות והצלה.
- ביצוע דרישות בטיחות בפני שריפות שיקבע ע"י המח' לשרותי כבאות.
- תכנון, ביצוע ומיקום ברזי כיבוי (הידרנטים חיצוניים).

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר מערכת המים שבבנין וחיבורה למערכת המים העירונית.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת בזק, בדבר העתקת קוי בזק קיימים, במידת הצורך, ותכנון תשתית התקשורת במגרש.

8. תנאי למתן היתר חפירה בשטח הוא קבלת אישור מרשות העתיקות. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר במימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע העבודות. עפ"י תוצאות הפקוח יוחלט באם קיים הצורך בחפירת הצלה במקום.

9. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בתחום המגרש ובדרכים הגובלות בו, לאישור המח' לשיפור פני העיר. התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, תכנון מערכות השקייה, ריצוף, תשתיות עיליות ותת קרקעיות לרבות תאורה וכדומה, הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרש הבניה. לא ינתן טופס 4/א תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים.

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם לחוק עירוני, שילוט, התש"מ-1980.

10. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר הבטחת ביצוע כל המפורט בסעיף י לעיל ובדבר ביצוע האמור להלן:

א. תנאי להיתר בניה - נושא הרעש

תנאי להיתר בניה למבנה מרכז האנרגיה יהיה הגשת נספח ביצוע אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יציג את הפתרונות המפורטים להפחתת רעש ורעידות, על פי התכנון המעודכן לביצוע, בהתייחס לעקרונות התכנון שבסעיף ט לעיל ולאלמנטי הבנוי המפורטים להלן:

- מגדלי הקירור (לרבות סוגי המשתקים, תכנון המעקה, מפלסי הרעש החזויים בהם)
- חדרי המכונות (לרבות הפתרונות למניעת התפשטות הרעש לסביבה)
- הארובות (לרבות הפתרונות למניעת מטרדי רעש מפתח הארובה)
- הדיזל גנרטורים
- המפוחים
- מקורות רעש אחרים

ב. תנאי למתן היתר בנייה - נושא מניעת זיהום אוויר

(1) יוגש מפרט טכני המפרט עמידה בתקני הפליטה שנקבעו לאישור המח' לאיכות הסביבה. בין היתר יוצגו המפרטים של מערכות השריפה של דוודי הסקה, גנרטורי חירום, ארובות, האמצעים להפחתת זיהום האוויר, אמצעי הבקרה של מזהמי האוויר וכל מפרט אחד שידרש.

(2) המערכות לעיל יהיו מבוססות על עקרון ה-BACT (Best Available Technology) הקיים באותו זמן במטרה להשיג את השריפה היעילה ביותר והפחתת זיהום האוויר המירבית. על מגישי הבקשה להיתר יהיה להוכיח עמידה בתנאי זה.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת התכניות ההנדסיות של המיכלים השונים, הציוד ההנדסי לגילוי דליפות וכל הנדרש לעמידה בהנחיות.

ד. הנחיות לתקופת עבודות ההקמה -

(1) תנאי למתן היתר בנייה לעבודות העפר יהיה קבלת הנחיות מעודכנות מהמחלקה לאיכות הסביבה.

(2) יש להוסיף את ההנחיות כדרישה במכרזים של עבודות העפר והבניה, בכדי להבטיח עמידה של הקבלנים בתנאים הנדרשים.

ה. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא הוא קבלת אישור מהמח' לאיכות הסביבה בדבר ביצוע כל הנחיותיה במלואם, בכפוף למפורט בתכנית מס' 4300 ב' ובהתאם למפורט להלן:

(1) יש להגיש את ספר נוהלי התחזוקה וההפעלה תקינה של המתקן, כולל נוהלי הבדיקות והבקרה (בשוטף ובמצב כשל) למניעת חריגות בזיהום האוויר, מפגעי רעש וזיהום קרקע מדלק.

(2) התקנה והפעלה תקינה של מדי האטימות או מכשירי ניטור אחרים שאושר בשלב היתר הבנייה.

ג. אם תמצא אי התאמה בין הוראות נספח הביצוע האקוסטי ונספח מניעת זיהום אוויר לבין הוראות תכנית זו, יקבע האמור בנספחי הביצוע ובתנאי שינתן לכך אישור בכתב מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.

11. תנאי למתן היתר הפירוד/בניה בשטח הוא תיאום עם המח' לביוב וניקוז בעירית ירושלים בדבר תכנון ביצוע ואחזקת מערכת הביוב והניקוז שבתחום התכנית.

לא ינתן היתר הפירוד/בניה בשטח אלא לאחר חתימת מגישי הבקשה להיתר, על כתב התחייבות, מנוסח ע"י המח' לביוב וניקוז בעירית ירושלים בדבר תכנון וביצוע של כל עבודות התעלה והניקוז בשטח התכנית בהתאם לתכניות ולמפרטים שיאושרו ע"י מח' הביוב והניקוז.

12. תנאי למתן היתר בניה להקמת מרכז האנרגיה הוא תיאום עם מהנדס העיר בדבר קביעת עיצוב גג הבנין והטיפול בו כחזית חמישית. פרטי התכנון המפורט יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

שטח לתחנת משנה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת משנה וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:



א. בשטח זה תותר הקמת תחנת משנה להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה. בין המתקנים שיהיו בשטח הם חדרי פיקוד ומסדרי מתח ומתקנים נלווים לנייל.

ב. תותר הקמת תחנת המשנה של חברת החשמל בתחום מגרש חדש מס' 2, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובקו נקודתיים בטוש אדום.

ג. מסי הקומות וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בנספחים כאמור. תותר סטייה בגובה הבניה המירבי עד 1.0 מ' לעת מתן היתר הבניה.

ד. שטחי הבניה המירביים בשטח זה לא יעלו על 4,700 מ"ר, מתוכם 2,850 מ"ר שטחים מעל למפלס ה-0.00 ו-1,850 מ"ר שטחים מתחת למפלס ה-0.00.

ה. מודגש כי החלוקה הפנימית והשימושיים המצוינים בנספחים מס' 1 ו-2 הינם מנהלים בלבד ויקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה.

ו. הוראות בניה נוספות:

1. תאי שנאים יהיו סגורים בתוך המבנה בחזיתו המערבית של הבנין.

2. תעוצב חזית חמישית לבנין ועיצובה יאושר ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה.

3. תותר הקמת תעלות ואו מנהרות כבלים עבור חברת החשמל בתחום המגרש. הבינוי יקבע לעת מתן היתר הבניה בשטח.

4. הבניה מלבד פתחי תאי השנאים תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

5. גג מבנה התחמ"ש יעוצב עפ"י הנחיות מהנדס העיר, לעת מתן היתר הבניה.

6. אסור שימוש בחצר התחמ"ש לאיחסון.

7. לעת מתן היתר הבניה יפורטו הפרטים הבאים ויאושרו ע"י המח' לאיכות הסביבה:

- התיחסות מפורטת לצמחיה, לרבות נטיעות בחזית המבנה.
- פירוט פתחי תאי השנאים (חומרים וחזות).

ה. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים:

א. מתקני התחמ"ש ותשתיות נלוות:

1. מסדרי החשמל, מתקני הבקרה והפיקוד וסוללות הקבלים יוקמו בתוך מבנה התחנה הסגור.

2. הרכיבים החשמליים של מסדר המתח העליון יהיו נתונים בתוך מיכלי מתכת שיכילו גז אינרטי SF6.

3. הרכיבים החשמליים של מסדר המתח הגבוה יהיו נתונים בתוך מיכלי פלדה שיכילו אוויר דחוס.

4. קווי המתח העליון אשר יתחברו לתחנת המשנה יהיו תת קרקעיים.

5. קווי המתח הגבוה ייצאו מתחנת המשנה באופן תת קרקעי.

ב. שדות אלקטרומגנטיים:

1. עוצמת השדה האלקטרומגנטי ממתקני תחנת המשנה ומקווי החשמל המתחברים אליה לא תעלה על העוצמה המירבית המותרת בהתאם להנחיות IRPA אשר אומצו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ב-1990.

2. חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגני לאחר הפעלת תחנת המשנה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה, לרבות בנושא תהליך המדידה.

ג. רעש:

1. השנאים יותקנו בתוך תאים סגורים בעלי קיר קדמי הניתן לפירוק.
2. הקיר הקידמי בחזית השנאים, התעלות העיליות המכילות את מפוחי האוורור ותעלות האוורור התת קרקעיות ידופנו בחומר אקוסטי בולע.
3. הרכבת השנאים תתבצע על יחידות לבידוד רעידות. בסיסי הבטון של תאי השנאים יופרדו זה מזה ומבסיס מבנה התחמ"ש כלומר, לכל תא שנאי תהיה יחידת ביסוס עצמאית.
4. למפוחי האוורור בתאי השנאי יותקנו משתיקי קול.
5. מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה, כתוצאה מהפעלת התחמ"ש לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990.
6. חברת החשמל תבצע מדידות רעש לאחר הפעלת תחנת המשנה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה (בהתאם להנחיותיה), לרבות בנושא תהליך המדידה. במידה שמפלסי הרעש שיימדדו, לאחר הפעלת התחמ"ש, יהיו מעל הערכים המירביים המותרים, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטיים נוספים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. ראה סעיף 9(יא) לעיל.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של המיגונים האקוסטיים והפתרונות החזותיים להם, לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה להבטחת ביצוע כל האמור בסעיפים קטנים ו-ז לעיל.

13. שטח לבניני ציבור קרית הממשלה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם קווים אלכסוניים מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור קרית הממשלה חלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 4300 לגבי שטח לבניני ציבור קרית הממשלה וכן ההוראה הבאה:

תותר העברת תעלות ואו מנהרות שרות בתחום המגרש בתיאום עם חברת החשמל ולצרכיה.

14. מרחקים והנחיות בטיחות מערכת החשמל:

איך לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקירבת קווי חשמל תת-קרקעיים, אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקירבת מערכות חשמל ומיתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

15. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר חניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיגקמו בשטח.
- ב. החניה תסופק בתחומי כל מגרש וכמפורט בנספח מס' 2.
- ג. בתחום מגרש חדש מס' 1 יבוצעו כ-50 מקומות חניה.
- ד. ראה סעיף 9 (יא) לעיל.

16. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום/חול הם השטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום/חול וירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ואו עיצוב נופי.
- ג. תוואי העברת תעלות ואו מנהרות שדות בתחום דרכים מס' 7, 11 א'.
- ד. תנאי למתן היתר לביצוע הדרכים כאמור הוא תיאום עם מח' המים ומח' הביוב בדבר העתקת קדי מיס/ביוב/ניקוז קיימים בתחומם לתוואים חלופיים, ע"י מגרשי הבקשה להיתר לביצוע הדרכים ועל חשבונם.
- ה. תנאי למתן היתר לביצוע הדרכים הוא הגשת תכנון מפורט של הפיתוח בתחומן לאישור המח' לשיפור פני העיר. ביצוע הפיתוח יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לבצוע הדרך.
- ו. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל ועם חברת בזק בדבר העתקת קוי טלפון/חשמל במידה וקיימים בשטח ואו התווית קוי חשמל/בזק חדשים.
- ז. תכנית 4300 ב' זו משנה את תכנית מס' 4300 ג', לענין רוחב דרך מס' 7, שיהא כמסומן בתשריט 34 מ'.

17. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

18. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית לשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לרשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. תינתן אפשרות להכנת תכניות לצרכי רישום בחלקים.

20. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות התשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים ואביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

הקיר התומך המפריד בין שטח מרכז האנרגיה ושטח תחנת המשנה יתואם עם חברת החשמל.


כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4800
 הועדה המחוזית המליטה לאשר את התכנית
 בניינה מס' 4800
 סמכ"ל תכנון

חתימות

בעל הקרקע:
 מינהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216
 ירושלים
 טל: 5392777

מגישי התכנית:
 מדינת ישראל, משרד האוצר-החשב הכללי.
 קרית בן גוריון, בנין מס' 3, ירושלים.
 מינהלת הקמת קריות הממשלה ובתי משפט.


יואל אופיר
 סגן בכיר לחשב הכללי

המתכנן:
 א. ספקטור-מ. עמישר מתכננים
 רח' דור דור דורשיו 6
 ירושלים 93117
 טל: 5661671


 א. ספקטור-מ. עמישר מתכננים
 (1999) בע"מ

תאריך: ספטמבר 1999.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4800
 הועדה המחוזית המליטה לאשר את התכנית
 בניינה מס' 4800
 סמכ"ל תכנון