

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר: 6174 ב'

2787	לתכנית	2/99	שינוי מספר
4778 בת/	לתכנית	2/99	שינוי מספר
6174 מק/	לתכנית	2/99	שינוי מספר
א 6174 מק/	לתכנית	2/99	שינוי מספר
(שינוי תכנית מתאר מקומית)			

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 6174 ב
שינוי מספר 2/99 לתכנית מספר 2787
שינוי מספר 2/99 לתכנית מספר בת/ 4778
שינוי מספר 2/99 לתכנית מספר מק/ 6174
שינוי מספר 2/99 לתכנית מספר מק/ א 6174
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 19 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)

גיליון אחד של תשריט, הערוך בקב"מ 1:500
(להלן: התשריט)

1 - 3 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקב"מ 1:250.
(להלן: נספח מס' 1)

(ב) גיליון אחד של תכניות קומות הערוך בקב"מ 1:500.
(להלן: נספח מס' 2).

(ג) גיליון אחד של חתכים וחזיתות, הערוך בקב"מ 1:500.
(להלן: נספח מס' 3).

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 22.8 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים,

שכונה:	הר חוצבים
שטח בין רחוב קרית המדע ממזרח לשד' גולדה מאיר מדרום.	

חלקות הנחתכות בשלמותן:				
גוש	30241	חלקה	110	

חלקות הנחתכות בחלקן:				
גוש	30240	חלקה	68	74
גוש	30241	חלקה	67	70

מגרש מס' 70 א שע"פ תכנית מספר מק/ 6174 א ומגרש מס' 17 שע"פ תכנית מספר בת/ 4778.

קואורדינטות:				
אורך:	בין	219900	לבין	220100
רוחב:	בין	634100	לבין	634350

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לאזור תעשייה מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת בנין חדש בשטח מגרש מס' 70 א' שע"פ תכנית מס' מק/ 6174 א, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
- (ג) קביעת מס' הקומות המירבי לבנין כאמור ל- 4 קומות מעל מפלס ה- 0.00 באגפו הצפוני, ול- 19 קומות מעל מפלס ה- 0.00 באגפו הדרומי.
- (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 70 א וקביעתם ל- 81681.24 מ"ר, מתוכם 25700 מ"ר לבנין המוצע.
- (ה) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים להקמת הבנין החדש ולבניה התת קרקעית במגרש.

- (ו) קביעת השימושים המותרים בשטח הבנין המוצע לתעשייה עתירת ידע ו/ או טכנולוגיה.
- (ז) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.
- (ח) קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים.
- (ט) קביעת הוראות לפיתוח ולאחזקה של השטח הפתוח הציבורי שבתחום התכנית.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מספר מק/ 6174, מק/ 6174א, בת/ 2787, 4778 וההוראות שבתכנית מספר 6174ב זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור תעשייה מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור תעשייה מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2787 לגבי אזור תעשייה, הוראות תכנית מס' 4778 לגבי אזור תעשייה מיוחד (מגרש מס' 70), הוראות תכנית מס' מק/ 6174 לגבי קווי בנין והוראות תכנית מס' מק/ 6174א לגבי איחוד וחלוקה מחדש, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר הקמת בנין חדש בתחום מגרש מס' 70א, שע"פ תכנית מס' מק/ 6174א, מעל קומות חניה קיימות/ מאושרות בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 – 3.
- (ב) השימושים שיתרו בשטח הבנין הם תעשיות עתירות ידע ו/ או טכנולוגיה.
- (ג) מס' הקומות המירבי לבנין כאמור יהא 4 קומות מעל למפלס ה- 0.00 באגפו הצפוני של הבנין ו- 19 קומות מעל למפלס ה- 0.00 באגפו הדרומי של הבנין.
- (ד) קווי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

1. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי בנין מירביים

להקמת הבנין החדש, נשוא תכנית זו.

2. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קווי בנין מירביים

עיליים מאושרים, שנשארים בעינם, ללא שינוי.

3. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון "ח" ו- "X" הם קווי בנין מחייבים לביטול.

4. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים הם קווי בנין תת קרקעיים/ למבנה חניה.

(ה) שטחי הבניה המירביים בשטח המגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהן:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצעים	קיימים	סה"כ	מוצעים	קיימים	סה"כ	מוצעים	קיימים	
48,340.02	25,700	22,640.02	4,882.98	3,900	982.98	43,457.04	21,800	21,657.04	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
33,341.22		33,341.22	28,383.89		28,383.89	4,957.33		4,957.33	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
81,681.24	25,700	55,981.24	33,266.87	3,900	29,366.87	48,414.37	21,800	26,614.37	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים.
- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ו) מפלסי הקרקע הסופיים, גובה פני הגג ומפלסי הפיתוח יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 - 3.
 תותר סטייה של עד $1.0 \pm$ מ' מהמצויין בנספחים כאמור לעת מתן היתר הבניה.
 למרות המצויין לעיל, גובהו המירבי של האגף הצפוני בבנין המוצע בתכנית זו, לא יעלה על גובהו המירבי של הבנין הקיים במגרש, מצפון לו.

(ז) חומרי הגמר של קירות חיצוניים:

(1) הקירות החיצוניים של הבנין יצופו באבן טבעית מרובעת מסותתת.

(2) יותר שילוב של חומרי גמר נוספים בחזיתות כדוגמת סבכות פלדה, מסכי זכוכית, אלומיניום וכדומה, הכל באישור מהנדס העיר.

(ח) חובת קירוי של מתקנים על הגג

- (1) תותר הצבת מתקנים על גגות הבניינים ובלבד שיוסתרו על ידי קירות בציפוי אבן ויכוסו בכיסוי קל למניעת מפגע חזותי.
- (2) יותר שילוב של חומרי גמר נוספים כדוגמת סבכות פלדה, מסכי זכוכית, אלומיניום וכדומה, הכל באישור מהנדס העיר.
- (3) קירות האבן, כאמור, ייבנו בנסיגה של לפחות 4.0 מטר משולי הקומה העליונה ובגובה שלא יעלה על 3.5 מטר.
- (4) הפתרון האדריכלי ייקבע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, להנחת דעתו של מהנדס העיר.

(ט) קולטי שמש על הגג

הצבת קולטים לדודי שמש על גבי גגות שטוחים תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג.

(י) שמירת קרקע מסביב למגרש

אין לפגוע בקרקע הטבעית או בצמחיה שמחוץ לתחום המגרשים לבניה. כל עבודות העפר, בניית קירות התמך והפיתוח יהיו בתחום המגרש בלבד.

(יא) עיצוב פני הקרקע

עיצוב פני הקרקע והתגברות על הפרשי גובה בפיתוח השטח ייעשו בקירות תמך או בשיפוע קרקע.

1. הגובה המירבי של קיר תמך תחתון הגובל עם דרך ציבורית לא יעלה בכל מקרה על 3.5 מ' מפני הדרך הציבורית הגובלת ועד לפני קיר התמך. (פני קיר התמך משמעם – גובה הקיר הנדרש + 20 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים).
2. הגובה המירבי המותר לקיר תמך בכל צדי המגרש, למעט האמור לעיל בסעיף קטן 1, הוא 5.0 מ' מפני הקרקע הנמוכים הסמוכים לו ועד פני קיר התמך.
3. במקומות שתידרש בניית קיר תמך הגובה מ- 5.0 מ', כאמור, ייבנו קירות תמך בדירוג. המרחק האופקי בין קירות התמך המדורגים לא

- ייקטן מ- 3.0 מ'. השטח הנוצר בין קירות התמך, כאמור, ימולא אדמת גן ויינטעו בו עצים בגודל "מחבית" במרווחים שלא יגדלו מעץ אחד לכל 5.0 מ'.
4. השיפוע המירבי של פני הקרקע במדרונות יהיה 1:2, ופניו יכוסו בשכבת אדמת גן בעובי של 30 ס"מ לפחות.
5. מעקות מעל קירות תמך יבנו מחומר קל ובלבד שיעמוד בתנאי הבטיחות.
6. כל פניהם הגלויים של קירות התמך לרבות הפנים העליונים והפנים האחרים החשופים, יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בנדבכים אופקיים. חיפוי ראש הקיר יהיה מאבן טבעית.

(יב) גיבון ונטיעות

- (1) ינטעו עצים רחבי עלים במתכונת הנוף הקיים בשטח, בין מגרש התעשייה לבין שדרות גולדה מאיר.
- (2) כל העצים שינטעו במסגרת השיקום והפיתוח הנופי יהיו עצים בוגרים (בני 10 שנים לפחות). רחבי עלים, בעלי נוף רחב כגון חרובים, אשר יושקו משך 3 שנים לפחות.

(יג) ארובה

לבניינים עם הסקה מרכזית ולבניינים רב תכליתיים יתוכנן ויבוצע פיר מרכזי לצורך סילוק גזים וריחות מעל לגג המבנה. גובה הארובה לא יפחת מ- 2.0 מ' מעל לבנין הגבוה ביותר בטווח של 50 מ' מהארובה.

(יד) תוכנית בינוי ופיתוח

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 על רקע תכנית מדידה מצבית חתומה על ידי מודד מוסמך. התכנית תכלול:

1. סימון קירות התמך על כל מפלסיהם (גובה הקרקע הקיימת, גובה קרקע סופי מתוכנן, גובה פני הקיר).
2. מפלסי הקרקע המתוכננים בתחום המגרש וציון חומרי ריצוף ופרטי גמר.
3. תכנית החניה העל-קרקעית וציון חומרים ופרטי גמר (ערוגות לעצים, עמודי תאורה וכד').

4. תכנית נטיעות המפרטת סוגי עצים קיימים ומוצעים, מרווחי נטיעה, סימון והתווית קווי השקיה לשטחי הגיבון.

5. תכנית הפיתוח, כאמור, תאושר על ידי המחלקה לשיפור פני העיר.

(ט) תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4 / או תעודת גמר לבנין

נשוא התכנית:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר דרישות החניה לבנין נשוא התכנית ובדבר תכנון החניה הנדרשת בשטח.
ראה סעיף 12 להלן.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לרבות השטח הפתוח הציבורי המיוחד ושל הדרכים הציבוריות הגובלות בה לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: גיבון ונטיעות, ריצוף, תאורה, חומרי גמר, ריהוט גן וריהוט רחוב, הכל כפי שיידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר.
ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכות הציבוריות הגובלות בתכנית, ריצוף המדרכות באבנים משתלבות, שיקום המיסעה בדרך הציבורית שממזרח לתכנית, התקנת מערכת השקיה ממוחשבת, ביצוע פיתוח השטח בתחום השטח הפתוח הציבורי המיוחד שבתכנית (בכפוף למפורט בסעיף 10 להלן) וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש מס' 70א, ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר.
מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 / או תעודת גמר לבנין נשוא התכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, כאמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.
בתחום המגרש תשולב דחסנית אשפה. מיקום הדחסנית ונפחה יתואם עם אגף התברואה לעת מתן היתר הבניה.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הגיבון, מח' הביוב והניקוז, בדבר חיבור הבנין, נשוא התכנית, למערכות הביוב והניקוז הקיימות.

- מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק ויבצעו את כל העבודות על על חשבונם בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הגיחון, מח' המים, בדבר חיבור הבנין, נשוא התכנית, למערכת המים הקיימת.
- בבנין תבוצע מערכת הגברת לחץ מים, כולל מיכל יניקה (נפחו יקבע ע"י מחלקת המים), מערכת הידרופור, או מערכת שאיבה ומיכל סניקה על הגג.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף לשרותי כיבוי והצלה, בין היתר, בנושאים הבאים:
- תכנון רחבות כיבוי אש, תכנון קומת הלובי באופן שתהיה יציאה ישירה של חדרי המדרגות עד הגג וכדומה, הכל כדרישת האגף לשרותי כבאות והצלה.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה, בעיריית ירושלים, בנושאים הבאים:
- (א) השימושים המבוקשים במגרש בכפוף למפורט בסעיף 9 (ב) לעיל.
- (ב) הבטחת ביצוע כל ההוראות למניעת מפגעים סביבתיים כמפורט בסעיף קטן (טז) להלן.
- (ג) הכנת סקר אקלימי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה שיבדוק את הנושאים הבאים:
- בדיקה והצגה של משטר הרוחות שיווצר מסביב לבנין, נשוא התכנית.
 - בהסתמך על בדיקת משטר הרוחות, תיבדקנה נקודות הפליטה בבנין (משימושי תעשייה וחניה), העלולות להיות מטריד כלשהוא למגרש ולסביבתו (לרבות מפירים מרכזיים, ארובות של שימושים תעשייתיים ומסחריים, חניונים וגרטור חירום) ויקבעו האמצעים שיש לנקוט למניעת המטרדים הסביבתיים כאמור.
 - בהסתמך על בדיקת משטר הרוחות יבדקו תנאי הנוחות הטרמית והמכנית של הבנין נשוא התכנית והשפעתם על סביבתו ויקבעו האמצעים להבטחת נוחות מירבית.
 - (ד) הכנת חוות דעת אקוסטית, לאישור המח' לאיכות הסביבה, שתבחן את הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של הבנין, (כגון: איזורר,

- מיזוג, אנרגיה וכו') על הבנין עצמו ועל סביבתו, ואת האמצעים האקוסטיים שיש לנקוט להפחתת הרעש, במידת הצורך, בהתאם לתקנות ולחוקים הקיימים.
- ה) הגשת מפרט של מערכת המסננים, לאישור המח' לאיכות הסביבה.
- ו) אישור תכנית שילוט לבנין.
- ז) הגשת מפרט למניעת מפגעים סביבתיים בזמן ביצוע הבניה, לאישור המח' לאיכות הסביבה.
- מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 / או תעודת גמר לבנין, אלא לאחר ביצוע כל מסקנות הסקר האקלימי, חוות הדעת האקוסטית, תכנית השילוט, וכל ההוראות למניעת מפגעים סביבתיים כאמור לעיל, לאחר קבלת אישור תקינות לגבי מערכות גלאי CO בחניון (לרבות אישור התקנה, אישור פעולה תקינה והנחיות כיוול תחזוקה) ולאחר קבלת אישור לגבי מערכת מסננים בפירים המרכזיים (לרבות אישור התקנה, אישור פעולה תקינה והנחיות תחזוקה).
- ביצוע כל הפעולות המפורטות לעיל יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות לפני תחילת ביצוע הבניה בשטח.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת הסכם בין עיריית ירושלים לבעלי הזכויות בשטח 70א בדבר תנאי התפעול והחזקה של החניון שיהא לשימוש הציבור הרחב.
- (טז) הוראות למניעת מפגעים סביבתיים:
- 1) לא יעשה שימוש בדלק נוזלי, אלא סולר לשימוש גנרטור החירום בלבד. יעשה שימוש בחשמל או גפ"מ.
 - 2) תותקן מערכת גלאי CO בחניון הסגור.
 - 3) הבנין יתוכנן עם פירים מרכזיים לאורכו אשר מטרתם איסוף ופליטה של מזהמי אוויר.
 - 4) תותקן מערכת פילטרים מרכזית לסינון האוויר לפני פליטתו לסביבה. מערכת הסינון תוקם ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ותתוחזק ע"י החברה לגיהול הבנין.
 - 5) תותר הצבת אנטנה אחת בלבד על הגג העליון של הבנין.

6) יבוצעו עבודת בניה בהתאם למפרט למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע העבודות, בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה.

7) אפיון המפעל

כל מפעל שיבקש להשתלב בבנין יידרש להגיש, כחלק ממסמכי הבקשה, את הדוחות והמסמכים הבאים:

- (א) "דו"ח אפיון מפעל", על פי "שאלון רישוי עסקים", 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 הדרושים לביצוע סקר/ הערכת סיכונים מהמפעל.
- (ג) דו"ח על פליטות מזהמי אוויר, הניתן לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל, ובו פירוט של כל הפליטות החזיות 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.
- (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 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 האיכלוס. 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'.

8) 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, למתקן
הטיפול המשותף בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחים.

ב) כל מפעל המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים
יתקין ויפעיל בשטחו מתקן/ים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד
בתקנים שייקבעו.

איכות השפכים תיקבע ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים
והמשרד לאיכות הסביבה – מחוז ירושלים.

ג) כל מפעל יידרש להציג, טרם כניסתו לבנין אישור של אגף המים
והביוב בעיריית ירושלים, כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת
השפכים ובמתקן 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 התכנית 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 הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר
הנדרשות להפעלתם התקינה.

ו) במוצא השפכים התעשייתיים של כל מפעל תותקן שוחת דיגום בה
יבוצע דיגום של השפכים לצרכי מעקב, פיקוח ובקרה על איכות
השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.

ז) 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.

ח) לפני איכלוס הבנין תבצע חברת האחזקה דיגום ובדיקות של איכות המים בבארות בסביבת התכנית. הדיגום והבדיקות יימשכו בתדירות של אחת לחצי שנה, אלא אם ייקבע אחרת על בסיס התוצאות.

9) איכות אוויר ומפגעי ריח

א) לא יותר שימוש במזוט או בפחם או בסולר בתחום התכנית.

ב) כל מפעל הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחוייב להשתמש

בטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר להקטנת פליטת

המזהמים כדי לעמוד בתקן הפליטה המפורט ב-

TA-LUFT (1986).

ג) 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.

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 הריח המירבית של חומרי 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 המח' לאיכות הסביבה בעיריית

ירושלים ויאושר על ידה.

10) 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

חיזונית למבנה. ההספק יתייחס לספקטרום הרעש של המפעל.
אם זה יכלול "טון בולט" כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים,
הספק הרעש המירבי יופחת ב- 5dBA.

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

(ב) כל מפעל יידרש לעמוד בהספק הרעש המירבי, כפי
שייקבע לעיל. בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת,
יידרש העסק/ המפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים
המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי 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 שיופעל במקום כדי להוכיח כי הציוד
עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979
או הציוד הינו השקט ביותר האפשרי לאותו משימה.

11) תומרים מסוכנים:

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

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

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

12) פסולת מוצקה:

א) כל מפעל יקצה בתחום המגרש, שטח מוצנע להצבת מכולה/ ות לאצירת הפסולת המוצקה.

ב) על כל מפעל להבטיח קיומו של מערך איסוף ופינוי פסולת שיושתת על תדירות פינוי מתאימה שתמנע הצטברות פסולת מעבר לכשר הקליטה של כל מיכלי האצירה.

ג) מפעל בו תיווצר פסולת אורגנית ברת פרוק ידאג להבטיח תדירות פינוי גבוהה של הפסולת כך שתמנע התפרקות ורקבון של הפסולת במיכלי האצירה טרם פינויים.

ד) איסוף פסולת אל המכולות יהיה באחריות המפעל. איסוף ופינוי כלי האצירה, כפי שידרש ומכל המגרשים, יהיו באחריות חברת האחזקה.

13) מערכות ניטור:

א) בשטח התכנית תותקן מערכת ניטור מרכזית לבדיקת מזהמי אוויר. מיקומה גודלה ומתקניה יתואמו מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ב) בתחנה יותקן מיכשור 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 של המפעלים שיאכלסו את האזור ואופי פעילותם.

ג) תחנת ניטור האוויר תופעל באופן רציף 24 שעות ביממה שבעה ימים בשבוע, תוך רישום ואגירה של הנתונים.

ד) המערכת תצויד באמצעי התראה למצבים של ניטור ריכוזים חריגים או גבוהים של המזהמים השונים.

התראה על חריגות בריכוז מזהמי אוויר תועבר ישירות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ה) מדידות רעש תקופתיות יבוצעו בנקודות שונות בגבולות אזור התעשייה ובמידת הצורך סביב מפעל ספציפי.

ו) במקרים של מדידת מפלסי רעש חריגים, תבוצע בדיקה לאיתור מקור הרעש החריג.

ז) כל מפעל יחוייב, טרם כניסתו לאיזור התעשייה, להעריך לפעולות מניעה וטיפול בתקלות אפשריות העלולות לגרום לו לפליטת מזהמים לסביבה באופן שיגרום מטרד לסביבתו.

ח) מערכת הניטור תחובר למנ"א (מערכת ניטור ארצי) של המשרד לאיכות הסביבה ולפיכך חייבת היא לעמוד בדרישות המכז של המשרד לאיכות הסביבה למנ"א (נובמבר 1994).

14) מניעת זיהום מי תהום:

א) יש לערוך בדיקות קדם לאיתור מזהמים אורגניים ומתכות כבדות בקידוח עין כרם 12.

ב) הבדיקה הראשונה תעשה כחודש לפני תחילת האיכלוס.

תוצאות בדיקה זו ישמשו כמדד בסיס לבדיקות הבאות.

ג) לאחר האיכלוס של המפעל יש לערוך בדיקות אחת לשנה, בחודש מרץ.

ד) הבדיקות תעשנה באחריות בעלי הזכויות במקרקעין.

ה) בעלי הזכויות במקרקעין ישלחו למחלקה לאיכות

הסביבה בעיריית ירושלים דו"ח אחת לשנה ובו סיכום ממצאי הניטור ושמות עורכיו.

ו) אין להזרים לואדי מי שטיפה או כל נוזל אחר.

15) מניעת מפגעי אבק:

בזמן ביצוע עבודות הכשרת הקרקע ודרכי הגישה, יש להרטיב את

דרכי העפר ומקורות אבק אחרים במימי ים המלח (או חומר

מתאים אחר).

16) מיקום האחסון, הפריקה והטעינה:

אין לאכסן או לאפשר פריקה וטעינה בשטחים שבין המבנים לבין

דרך גולדה מאיר.

17) עבודות עפר:

א) לפני התחלת עבודות העפר יבנו קירות תמך ומסלעות בגבולות

התכנית, למניעת דרדרת. בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת

השטח, תהיה הקפדה על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.

- (ב) בכל מקרה של חשש לחריגה מהתקן או להיווצרות מפגע סביבתי תבוצע הרטבה על השטח.
- (ג) הובלת עודפי עפר ופסולת בנייה, במידה ויווצרו בשטח, תהיה לאתר שיאושר מראש על ידי אגף שפ"ע בעיריית ירושלים, ותעשה אך ורק ע"י מובילים בעלי רשיון עסק תקף להובלת פסולת.

(18) מיחזור

יש להקצות שטח להצבת מכולות לאיסוף חומר ממוחזר בנוסף למכולת איסוף הפסולת הכללית.

(19) קו חירום

- (1) מגישי הבקשה להיתר יתחברו לקו חירום לארועי חמ"ס.
- (2) הקו יחובר עם שירותי כיבוי אש, המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, היחידה לחירום ובטחון בעיריית ירושלים, ועם המפעלים הסמוכים באיזור התעשייה הר-חוצבים.

(20) תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) התשנ"ג 1993:

כל מפעל אשר יקום בשטח התכנית יהיה כפוף לתקנות הנ"ל.

10. שטח פתוח ציבורי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים ברקע הוא שטח פתוח ציבורי מיוחד וחלות על שטח זה כל הוראות תכנית מס' בת/4778 לגבי שטח פתוח ציבורי מיוחד, וכן ההוראות הבאות:

(א) פיתוח שטח זה יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר להקמת הבנין נשוא תכנית מס'

6174 ב' זו, ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר ובכפוף

למפורט בסעיף 9 (טו) 2 לעיל.

מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא, לבנין נשוא התכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטח הפתוח הציבורי המיוחד, להנחת דעת עיריית ירושלים.

11. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' בת/4778, 2787, מק/6174,
מק/6174א, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 6174ב ז, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

12. חניה פרטית:

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בספח מס' 2.
- (ג) דרישות החניה לבנין נשוא התכנית תהינה מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר.
- (ד) החניון שבתחום המגרש יהא מיועד לשימוש הציבור הרחב במפלסים 720.40 (G4) ו-717.35 (G3).
- (ה) תותר הצמדת מקומות החניה במפלסים התחתונים למפעלים שישולבו בבנין נשוא התכנית.
- (ו) מקומות החניה שבמפלס 723.45 ישמשו לחניה תפעולית של טנדרים בלבד.
- (ז) הועדה המקומית תהא רשאית להסב שתי קומות חניה לשימושים אחרים המהווים שטחי שירות, ללא צורך בתוספת מקומות חניה חלופיים.
- (ח) תכנון החניה וביצועה יהא בכפוף למפורט בסעיף 9 (טו) 1 לעיל.
- (ט) ראה סעיף 9 (טו) 10 לעיל.

13. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

- (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם להוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכניות מק/ 6174 א' לגבי מגרש מס' 70 א', וב- בת/ 4778 לגבי מגרש 17.
- (ג) מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- (ד) במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- (א) מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (התצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
- (ב) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. היטל השבחה:

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

17. תשתית:

מגישי התכנית/ בעלי הזכויות במקרקעין 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 מרכזיית 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 בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית/ בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216
בנין "שערי העיר", ירושלים
טלפון: 02-5318888

חתימת מגישי התכנית:

קריית מאיר - נכסי הר חוצבים
רח' יגאל אלון 92
מרכז אשרד, תל-אביב
טלפון: 03-5627484

חתימת המתכנן:

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ

רח' קינג ג'ורג' 27, ירושלים

טלפון: 02-625603
קולקר קולקר אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
ח.פ. 51-1570251

תאריך: 26 נובמבר, 2002

367 תקנון נובמבר 2002

