

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0389452

מובילאיי

ירושלים

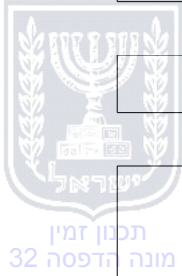
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

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

פארק ההיי-טק הר-חוצבים הוקם בתחילת שנות ה-70 בשוליה הצפון-מערביים של העיר ירושלים כאתר פיתוח לתעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה בירושלים.
מאז הפארק צמח והתפתח והפך להיות מרכז היי-טק חשוב ומוביל בלבה של מדינת ישראל, המושך אליו עובדים מכל אזור המרכז. מועסקים בו כיום כ-9,500 עובדים.

התכנית ממוקמת בפינת שד' גולדה מאיר ורח' שלמה (מומו) הלוי בהר חוצבים.
שטח התכנית כיום הינו שטח פתוח ללא מבנים.

על השטח חלה תכנית 4778 המגדירה את ייעוד הקרקע לתעשייה מיוחד.

התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע מתעשייה מיוחד לתעשייה עתירת ידע והרחבת דרך;

הקמת קמפוס הכולל מגדל בגובה של עד 30 קומות ומבנים נוספים של עד 10 קומות לתעשייה עתירת ידע וזאת תכנון זמין מונה הדפסה 32

מעל עד 8 קומות חניון תת קרקעי עבור חברת מובילאיי ואחרים.

בנוסף התכנית מציעה פתרון תנועתי אשר ביכולתו לפתור מצוקת תנועתיות הצפויות ברח' שלמה הלוי ע"י הפיכתו לציר תנועה מרכזי בהר החוצבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית מובילאיי

ומספר התכנית

101-0389452 מספר התכנית

16.285 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219798
קואורדינאטה Y	634260

1.5.2 תיאור מקום

השטח מדרום לאזור התעשייה הר החוצבים, באגן נחל חיל, בין שדרות גולדה מאיר בדרום ורחוב קיריית המדע בצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הר חוצבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30539	מוסדר	חלק	21	20, 27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/04/2003	2097	5175	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/8025 ממשיכות לחול.	החלפה	מק/8025
11/02/1997	1958	4490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בת/4778 ממשיכות לחול.	החלפה	בת/4778
11/07/2012	5193	6444	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11616 ממשיכות לחול.	החלפה	11616



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח הצללות רוחות	05/04/2017	יוזמות למען הסביבה	15/02/2017	33	1: 1	מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין	04/02/2018	משה צור	04/02/2018		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	04/04/2017	ירון גלר	25/01/2017	22	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח פיתוח	12/06/2017	מאיה זוהר	12/06/2017	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	08/08/2017	אייל קראוס	12/06/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	04/04/2017	ירון גלר	25/01/2017	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - חוברת	04/04/2017	ירון גלר	25/04/2017	16	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	24/04/2018	אלסטר ראובן	29/03/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297181		OtMichal@ jerusalem.m uni.il
	פרטי			מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ	ירושלים	(2)		02-5417333		avig@kg- law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

(2) כתובת: הרטום 13.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-6549052		a- jerusalem@land.gov .il
חוכר				אזורי כסלון בע"מ ח.פ.	ירושלים	(1)		050-5760731		avig@kg-law.co.il
שוכר				מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ	ירושלים	(1)		02-5417333		avig@kg-law.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה צור		משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-5450517		zina@mz- a.com
	יועץ תשתיות	ירון גלר		גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	office@s- gilboa.co.il
יועץ נוף	יועץ נופי	מאיה זוהר			תל אביב- יפו	בלוך דוד	17	03-5661130		maya@mzarc .com
יועץ סביבה	יועץ	יוזמות למען הסביבה		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	
יועץ תנועה	יועץ	אייל קראוס		אייל מהנדסי כבישים ותנועה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328813		ekroads@ekr oads.co.il
	מודד	אלסטר ראובן	502	מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		Meimad@me imad-sur.co.il



מנהל המבחן
מנהל המבחן
32



מנהל המבחן
מנהל המבחן
32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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**

תוספת זכויות בנייה וקביעת הוראות בנייה להקמת מבני תעסוקה בפארק ההיי-טק הר-חוצבים

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 32

1. שינוי ייעוד מתעשייה מיוחד לתעשייה עתירת ידע.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת הוראות בינוי למבנים עד 10 קומות ומבנה עד 30 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
4. קביעת קווי בניין.
5. הרחבת דרך.
6. קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת מעבר ציבור הולכי רגל.
7. קביעת הוראות להסדרי תנועה ב-2 מפלסים בשילוב שיקוע, ברח' שלמה הלוי.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח
10. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 32

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	821
דרך מוצעת	830
תעשייה עתירת ידע	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	תעשייה עתירת ידע	100

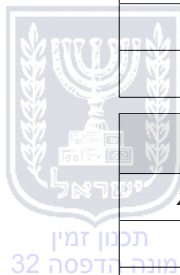
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
75.40	12,292	אזור תעשייה מיוחד
24.60	4,011	דרך
100	16,303	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.63	4,011.23	דרך מאושרת
0.34	56.01	דרך מוצעת
75.03	12,218.62	תעשייה עתירת ידע
100	16,285.86	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשייה עתירת ידע לסוגיה. ב. מסחר נילוה ושירותי הסעדה. ג. איחסון וחנייה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>1. גובה המגדל בתחום התכנית לא יעלה על 30 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, הכוללות קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 8 מטר) וקומות טכניות; מעל עד 8 קומות מרתפים. 2. גובה יתר המבנים יהיה עד 10 קומות הכוללות קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 8 מטר) וקומות טכניות; מעל עד 8 קומות מרתפים. 3. גובה קומת טיפוסית יהיה עד 4.5 מ'. 4. במסגרת סה"כ זכויות הבניה תותר הקמת גלריות בקומת הכניסה ובקומות הטכניות. מפלס הגלריות לא יחושבו במניין מספר קומות. 5. גובה 2 קומות המרתף העליונות לא יעלה על 6.5 מטר נטו כל אחת. 6. תותר הקמת אטריום בגובה הבניין. 7. תכסית הבניה בקומת הקרקע תהיה עד 60%. 8. לפחות 30% מחזיתות המבנים יהיו מצופות באבן, יתר החומרים יפורטו בתכנית עיצוב פיתוח ובינוי. 9. מפלסי פני הקרקע ומפלסי פני הגג יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב פיתוח ובינוי. 10. הממשק בין השטחים הציבוריים המצרניים לתכנית לבין גבולות התכנית יהיו בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הבינוי: א. בחזית שד' גולדה מאיר לא תותר הקמה של אזורי תפעול עיליים. ב. לא תותר הקמה של קירות פיתוח היקפיים בגבולות המגרש והשטחים הציבוריים מעל גובה 1.10 מ' מפני הפיתוח ההיקפיים המתוכננים. אלמנטים מעל גובה זה יהיו אלמנטים קלים בלבד. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חזיתות, כניסות (עם עדיפות לכניסה בסמוך לתחנה), הגדר ההיקפית ונראות המבנים מדופן דרך גולדה מאיר, מול מהנדס העיר או מי מטעמו. 11. ניתן יהיה להשתמש בשטחי בניה בהיקף של עד 5% משטח המגרש לצורך מסחר נלוה. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד במפלס הרחוב וברצף עם מפלס המדרכה. 12. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין מרביים יהיו על פי המסומן בתשריט. 2. תותר הבלטה של עד 2 מ' מעבר לקו בניין לטובת רפפות/ הצללה בחזיתות הבניין. 3. קו בניין למרתפים יהיה עד גבול תא השטח.</p>
ג	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות</p>

4.1	תעשיה עתירת ידע
	<p>ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי 448.</p> <p>3. יש להבטיח כי בזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור לתעסוקה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>4. צריכת המים המפורטת לעיל היא לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתיות המים העירוניות.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. לצורך הרחבת רחוב שלמה הלוי תירשם זיקת הנאה למעבר ציבור הולכי רגל, במפלס פני הקרקע בלבד, על פי הסימון בתשריט. יובטח מעבר הולכי רגל רציף ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מטרים. מעבר להולכי הרגל יבוצע בתחום הדרך וזיקת ההנאה. מחסומי החניה ושיפועי המסעות של הכניסות לחניון לא יתוכננו בתחום זה.</p> <p>2. ניתן לקרות שטח זיקת הנאה מעל גובה של 6 מ' לפחות.</p> <p>3. אין מניעה לביצוע עבודות בנייה והעברת תשתיות בשטח זיקת ההנאה מתחת לפני הקרקע ומוני מים ראשי וכדי מעל הקרקע ובלבד שאין בהם כדי להפריע למעבר הולכי רגל.</p> <p>4. האחריות לתחזוקת שטח זיקת ההנאה מעל פני הקרקע תחול על עיריית ירושלים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>ג. סלילת שביל האופניים ברחוב שלמה מומו הלוי, בהתאם לתוכניות העירוניות, תבוצע בזכות הדרך ו/או בשטח בזיקת ההנאה. והכל בהתאם לצורך בתאום מול מהנדס העיר.</p>

דרך מוצעת	4.3



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מנוף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
2000 (2)	8	30	180 (1)		60	76000	2500	15000	45500	12220	100	תעסוקה	תעשייה עתירת ידע

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- זכויות הבנייה המיירבים הם 51.5% הכולל שטחים עיקריים וכן שטחי שירות מעל הקרקע.
- יותר עד 5% משטח תא השטח 100 בשימוש מסחר נילוה מתוך סה"כ הזכויות לתעסוקה
- ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות בעת הוצאת היתר.
- ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מהמפלסים שמעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, וזאת במסגרת סה"כ השטחים המותרים בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 890 מ' גובה מעל פני הים.
- (2) שטחים נוספים עבור מרפסות מקורות או גג מקורה. מרפסות או גגות לא מקורים אינם במניין שטחי הבניה. שימוש בשטחים אלה לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת לתכנית. שטחי מרפסות שלא ינוצלו, יבוטלו.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

א. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון לשטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה הגשת תכנית עיצוב פיתוח ובינוי, לכל תחום התכנית, בקני"מ 1: 250, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. תכנית עיצוב פיתוח ובינוי תכלול את המרכיבים הבאים:

1. גושי הבניינים והקשרים ביניהם, מיקומם והמרווח ביניהם.
2. חתכי בניין אופייניים עם מפלסי הכניסות, גובהם - כולל המתקנים על הגגות, דרוג הגבהים ביניהם ומספר הקומות בכל בניין.
3. עקרונות עיצוב החזיתות וחומרים.
4. דרכים ומדרכות.
5. סימון קירות תמך על כל מפלסיהם (גובה הקרקע הקיימת, גובה קרקע סופי מתוכנן, גובה פני הקיר).
6. שבילים, מפלסי קרקע, גדרות, פרגולות, מעקות.
7. גינות, ישולבו נטיעות בתחום התכנית.
8. טיפול בנגר עילי בהתאמה לתמא/34/ב והיחידה לאיכות הסביבה.
9. אלמנטי הצללה.
10. תכנית נטיעות המפרטת סוגי עצים מוצעים, מרווחי נטיעה, סימון והתווית קוי השקייה לשטחי הגינות.
11. התייחסות לאפיון חזית חמישית.

ג. תכנית עיצוב פיתוח ובינוי תלווה ע"י יועץ אקלימי ותכלול מתן פתרונות מפורטים, כגון: סוג, גודל, מיקום וגובה האמצעים הנדרשים להפחתת הרוחות בסביבת המבנים ובשטחים הפתוחים. כמו כן תכלול התייחסות מפורטת להיבטי ההצללות בתחום השטחים הפתוחים להם השלכות על סוג הצמחייה ומיקומה.

6.2**דרכים תנועה ו/או חניה**

א. שיקוע רח' שלמה הלוי לכיכר תת קרקעית שתמוקם מתחת לכיכר במפלס הרחוב. הכיכר התת קרקעית תאפשר גישה לחניונים של כל המגרשים הגובלים בה. עבודות השיקוע ובניית הכיכר התת קרקעית יעשו בלוחות זמנים בתאום עם ביצוע עבודות הבניין ויושלמו עד איכלוס הבניה.

ב. הסדרי התנועה יהיו על פי נספח התנועה, שינויים בנספח התנועה יינתנו בכפוף לאישור מהנדס העיר.

ג. תקן חניה יהיה בהתאם להוראות תכנית 5166 ב/ב; לשימוש תעשייה עתירת ידע יהיה 1: 35, ותותר הפחתה מהתקן בסמכות מהנדס העיר בעת היתר בניה.

ד. התכנית תכלול חניות תפעוליות בהתאם לנדרש.

ה. החניה תהיה תת קרקעית. תותר חניית אורחים ונכים גם במפלס הקרקע.

ו. פינוי וחדרי אשפה ישולבו במרתפים. יתאפשר פינוי אשפה של המגדל גם מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ז. תיקבע חנייה לרכב דו גלגלי, כולל שימוש למלתחות לטובת משתמשי המבנה, בעת היתר הבניה.

ח. תותר התקנת מתקני מכפילי חנייה.

א. מניעת מפגעים סביבתיים - רעש :

1. בעת התכנון המפורט של כל מבנה ייקבע הספק הרעש המרבי שמותר לו לפלוט. ההספק יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן ע"י מעטפת המבנה והאמצעים המתוכננים להפחתת הרעש ממערכות חיצוניות למבנה. ההספק יתייחס לספקטרום הרעש של המבנה. 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.

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

3. לפני ביצוע כל עבודות בנייה בשטח, יש להציג מדידות רעש של ציוד הבנייה שיופעל במקום כדי להוכיח כי הציוד עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979 או הציוד הינו השקט ביותר האפשרי לאותו משימה.

ב. תנאי למתן היתר בניה, למעט חפירה ודיפון, יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית של עיריית ירושלים, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.

ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ה. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע לפי תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמרב מחזור פסולת הבנייה.

ו. תכנית הפיתוח תכלול את עיצוב המרחב העירוני לרבות יצירת מדרכות רחבות ונטיעות עצים להצללה.

ז. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית והטמעת הנחיותיו בגין מניעת מטרדים סביבתיים בהיתרי בניה, בעת ביצוע העבודות.

ח. חדרי אשפה :

חדר האשפה יהיה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.

חדרי האשפה כמפורט לעיל ודרכי גישה לפינוי ואיסוף אשפה, יהיו תנאי לאישור היתרי בניה.

ט. ניהול מי נגר :

הנחיות בעניין מי הנגר יקבעו בתיאום מול רשות המים, וזאת בשל היות האזור בעל רגישות על פי תמ"א 34 / ב / 4.

י. לא יותר מפעל שיגרום בשעות הלילה למפלס רעש העולה על 30 dba ובשעות היום למפלס רעש העולה על 40 dba בבנייני המגורים הקרובים ביותר. חריגה מהוראות אלו לעת מתן היתר בניה תהיה בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

6.3

איכות הסביבה

יא. בניה ירוקה :

המתחם יתוכנן על פי תקן 5281 לבניה בת קיימא.

יב. מתחם החומרים המסוכנים בבריכה יתכנן ויוטמע בנספח הבינוי במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור וממקומות שבו מאוחסנים דלקים וחומרים בעירים או מקורות אנרגיה שעלולה לפרוץ אש בתיאום מול היחידה הסביבתית.

כמו כן מתחם זה ימוקם במרחק שאינו עולה מעל 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.

יג. במידה ויוחלט על ביצוע בריכה בפרויקט, מתחם החומרים המסוכנים בבריכה יתוכנן במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור וממקומות שבו מאוחסנים דלקים וחומרים בעירים או מקורות אנרגיה שעלולה לפרוץ אש בתיאום מול היחידה הסביבתית ויוטמע בתכנית עיצוב פיתוח ובינוי.

כמו כן מתחם זה ימוקם במרחק שאינו עולה מעל 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.

יד. לא יותר שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח ב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממרץ 2014 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.

6.4

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית להסדרים טכניים והסדרי בטיחות.

ב. אישור להקמת עגורנים ומנופים יותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.5

רישום שטחים ציבוריים

השטח המיועד לדרך יופקע על ידי הועדה המקומית ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון לשטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.
2. תנאי למתן היתר בנייה עבור שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת, יהיה תיאום 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 התוכנית. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות בתיאום עם הרשויות.
3. תנאי למתן היתר בנייה ראשון לשטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה אישור המחלקה לנגישות לצורת הציבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון לשטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת, , כמפורט בסעיף 6.1 ובנוסף הגשת תכנית פיתוח בקני"מ של 1:100 לכל החלקה שתכלול היבטים של צמחיה, ריהוט



6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>רחוב, חומרי ריצוף, ותאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה סקר רוחות והצללות.</p> <p>6. תנאי להיתרי בנייה והיתרי חפירה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר.</p> <p>7. תנאי להיתרי חפירה יהיה תיאום התכנית עם רשות העתיקות וקבלת אישורה בכתב.</p> <p>8. אישור חוות דעת סביבתית ע"י היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים לרבות:</p> <p>א'. הכנת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכוונות של המבנה. חוות הדעת תכלול את האמצעים האקוסטיים הנדרשים להפחתת הרעש במידת הצורך. ביצוע בפועל של מסקנות חוות הדעת הוא תנאי להיתר בנייה.</p> <p>ב'. תנאי להיתר החניון, התייחסות לגז ראדון.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה ראשון עבור שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת, תאום מול תכנית האב לתחבורה, בין היתר לעניין ממשק רצועת הפיתוח בגבולה הדרומי של התכנית והגישה מתחנת הרכבת.</p> <p>10. רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקעה לדרך, למעט היתר חפירה ודיפון.</p> <p>11. רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים לזיקת הנאה, למעט היתר חפירה ודיפון.</p>

6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. תנאי למתן טופס איכלוס עבור הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה פיתוח השטח על פי תכנית עיצוב פיתוח ובינוי מאושרת.</p> <p>ב. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספר את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעם הרשות הארצית לכבאות והצלה - אגף בטיחות אש וחקירות.</p>

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

6.9	סטיה ניכרת
	<p>א. לא תותר הוספת שימושים מעבר לקבוע בתכנית זו. הוראה זו מחייבת וכל שינוי בה ייחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>ב. שינוי קווי הבניין יהווה סטיה ניכרת.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א'	תנאי למתן היתר בניה ראשון עבור שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת מתוקף תכנית זו יהיה בחינת סך שטחי הבניה הבנויים במתחם הר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		חוצבים (השטח אשר גבולותיו הם שדי גולדה מדרום, שדי בגין ממערב, צומת הרטום וכביש 22 ממזרח, ורח' יגאל ידין ורח' אשכר מצפון).
2	שלב ב'	תנאי לקבלת טופס איכלוס עבור שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה השלמת ביצוע הפניות שמאלה בצמתי הר חוצבים ד': רח' שלמה הלוי וצומת קרית המדע וכן השלמת החיבור בין הר חוצבים ד' לרח' קרית המדע.
3	שלב ג'	תנאי למתן היתר בניה שלאחריו סך הבינוי במתחם הר חוצבים יעלה על 500,000 מ"ר עיקרי יהא פתיחה לתנועה של המנהרה בצומת הרטום, המחברת בין שדי גולדה להר חוצבים ופתיחתה לתנועה.
4	שלב ד'	תנאי למתן היתר בניה שלאחריו סך הבינוי במתחם הר חוצבים יעלה על 650,000 מ"ר עיקרי יהא פתיחת כביש 22 לתנועה כולל המאסף הצפוני או תחילת הפעלת קו הרכבת הקלה באזור הר חוצבים.

7.2 מימוש התכנית

1. תוקפה של התכנית יפקע בתוך 10 שנים ככל שלא יחלו במימושה, בתיאום עם לשכת התכנון.
2. ניתן יהיה להוציא היתרים, לבנות ולאכלס את המבנים בשלבים והכל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. כמו כן, תינתן אפשרות לבנות את המגדל בשלבים בתיאום עם מהנדס העיר.

