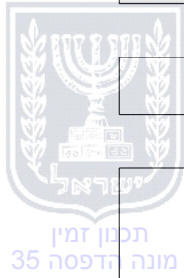


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0374207

הריסת מבנה קיים והקמת מגדל בן 25 ק' - גן טכנולוגי, הר חוצבים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברח' קרית המדע פינת שד' גולדה מאיר, בהר חוצבים, אזור תעשייה צפון ירושלים. קיימים בשטח 3 מבנים: בניין בן 4 קומות בפינה הצפונית של המתחם (בניין A), מבנה מרקמי בן 4 קומות על אורך גבול המערבי של התכנית (בניין B), ומגדל בן 21 קומות (בניין C) עם מסד מסחרי צמוד אליו (בניין D) בפינת הדרומי של המגרש, שנבנו עפ"י תב"ע 6174ב, המגדירה את ייעוד הקרקע לאזור תעשייה מיוחד ומאפשרת בינוי של 261% אחוזי בנייה עיקריים.

תכנית זו מציעה שינוי ייעוד קרקע מאזור תעשייה מיוחד לתעשייה עתירת ידע.

מגיש התכנית הוא הוכרשטח הקרקע, שבבעלות מנהל מקרקעי ישראל.

התכנית מציעה חלוקת שטח חלקה 211 לשני תאי שטח: תא שטח 101 ותא שטח 102.

התכנית קובעת את הריסת בניין קיים (בניין A וחלק תת קרקעי של בניין B) הנמצא בתא 101 לצורך הקמת מגדל בן 25 קומות + קומה טכנית בגובה הנדרש ומבנה צמוד בן 4 קומות + קומה טכנית הכוללת קומת מסחר לחזית רחוב קריית המדע.

היקף בניה חדשה בתא שטח 101 הוא בשטח עיקרי נוסף של 20,944 מ"ר, תוך השתלבות בבניה הקיימת במגרש. כמו כן התכנית מציעה יצירת כיכר משותפת בין תאי השטח 101 ו-102 בקומה אחת מעל מפלס רחוב קריית המדע תוך השתלבות עם כיכר קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת מבנה קיים והקמת מגדל בן 25 ק' - גן טכנולוגי,  
הר חוצבים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0374207 מספר התכנית

18.475 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

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



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220003
	קואורדינאטה Y	634239

1.5.2 תיאור מקום השטח נמצא בירושלים אזור תעשייה הר החוצבים על פינת רחוב קיריית המדע ושדרות גולדה מאיר.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות:  
ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה הר החוצבים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30241	מוסדר	חלק	211	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2787	22 - 23
א2787	14
6174	14
א6174	70 - 110
ב6174	א70

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



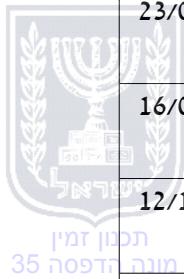
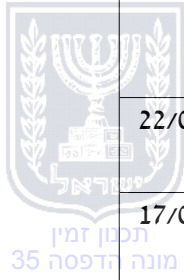
תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/05/1977	1	2322	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1138	החלפה	1138
17/06/1982	2133	2826	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2787	החלפה	2787
23/05/1991	2572	3880	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2787/ב	החלפה	2787/ב
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
10/07/2003	3416	5205	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 6174/ב	החלפה	6174/ב
23/09/1999		4804	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מק/6174	החלפה	מק/6174
16/05/2000		4881	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מק/6174/א	החלפה	מק/6174/א
12/12/2007	864	5748	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 6174/ג	החלפה	6174/ג
11/02/1997	1958	4490	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית בת/4778	החלפה	בת/4778



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסי סיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		11/03/2018	יוסי סיון	11/03/2018	נספח מס' 1 - תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	11/03/2018	יוסי סיון	11/03/2018	נספח מס' 2 - נספח בינוי - חייב לעניין קווי בניין	לא
תנועה	מנחה	1: 500		12/03/2018	דביר כנרת	13/03/2018	נספח מס' 3 - נספח תנועה	לא
איכות הסביבה	רקע			13/03/2018	רון לשם	13/03/2018	נספח מס' 4 - חוות דעת אקלימית	לא

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 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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
	אחר	אייל חיימובסקי	5116840 52	הרליי	ירושלים	ככר ספרא (1)	1	02-6297618		gati@gatiltd.co.il
	פרטי	ויקטור קריאף	5116840 52	חברת נכסי הר חוצבים בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל (1)	2	02-6490601		gati@gatiltd.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ויקטור קריאף		חברת נכסי הר חוצבים בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6490600		gati@gatiltd.co.il

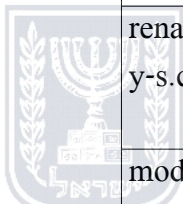
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318888		
חוכר				חברת נכסי הר חוצבים בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6490600		gati@gatiltd.co.il

(1) כתובת: בנין שערי העיר.

## 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	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיוון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000		renanas@m-y-s.com
מודד	מודד	יאיר איזבוסקי	542	איזבוסקי מדידות	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6515661	02-6524777	moded@isbo utsky.com
מהנדס תחבורה וחניה	יועץ תחבורה	דביר כנרת	54214	ר.ע.מ הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		
	יועץ	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		shl@shl.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

התכנית קובעת את הריסת בניין קיים לצורך הקמת מגדל בן 25 קומות ומבנה צמוד בן 4 קומות הכולל קומת מסחר בחזית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

1. שינוי יעוד מתעשייה מיוחד לתעשייה עתירת ידע.
2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
4. קביעת בינוי עבור מגדל בגובה של 25 קומות + קומה טכני בגובה הנדרש ובניין בן 4 קומות + קומה טכנית
5. קביעת קוי בניין
6. קביעת תכסית בינוי
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח
9. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
11. קביעת תנאים למימוש התוכנית.
12. קביעת תנאים למתן היתר.
13. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרידים סביבתיים.
14. קביעת הוראות להפקעה.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה עתירת ידע	102, 101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה עתירת ידע	102, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה עתירת ידע	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה עתירת ידע	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעשייה עתירת ידע	102, 101

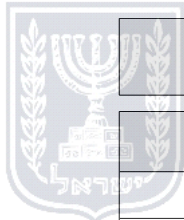
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה מיוחד	18,500	100
סה"כ	18,500	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה עתירת ידע	18,483.98	100
סה"כ	18,483.98	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים עבור תא שטח 101 בלבד :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה .</li> <li>2. מסחר נילוה התומך בפעילות העסקית בהר חוצבים במפלס הרחוב.</li> <li>3. אחסון וחנייה.</li> </ol> <p>ב. שימושים עבור תא שטח 102 בלבד :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תעשייה עתיר ידע ו/או טכנולוגיה.</li> <li>2. מסחר ומועדון כושר.</li> <li>3. שטחי המסחר בתא שטח 102 הינם אך ורק במפלסים 726.45 ו 730.35</li> <li>4. יותרו שטחי מסחר לרווחת עובדי ובאי אזור התעסוקה וכי כל שימושי מסחר כלל עירוניים יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</li> <li>5. לא יותר כל חיבור של שטחי המסחר בין שני המפלסים כאמור.</li> <li>6. השימושים בשטחי המסחר יהיו בזיקה לשירותים הנדרשים באזור תעשיה עתירת ידע ו/או טכנולוגיה בלבד, כגון : בתי קפה, מסעדות, סניף דואר, סניף בנק, משרד שליחויות, משרד/חנות לציוד משרדי, מכון העתקות וכדומה. לא יותר מסחר שאינו בזיקה לאזור התעשייה כאמור, כגון : סופרמרקט, חנויות בגדים, אולם שמחות וכדומה.</li> <li>7. את שטחי המסחר במפלס 726.45 ניתן יהיה לחלק ל 4 יח' לפחות</li> <li>8. שימוש במועדון כושר מותר בארבע קומות מעל קומת קרקע בלבד. מודגש בזאת ניתן להמיר את שימושי המסחר ומועדון הכושר בשימוש עבור תעשיה עתירת ידע ו/או טכנולוגיה בלבד.</li> <li>9. שטחי הבניה המירביים לשטחי מסחר כאמור לא יעלו על 1727 מ"ר ושטחי הבניה המירביים למועדון כושר לא יעלו על 660 מ"ר, המהווים שטחים עיקריים.</li> <li>10. צרכי ציבור.</li> <li>11. אחסון וחנייה.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. עבור תא שטח 101 בלבד :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חומרי גמר ופרטי בניה, גדרות קירות תמך, תכנון גג, חזיתות, חתכים ופריסות , פתרונות עבור הצבת יחידות מזגנים והסתרתם, מעקות פירים, הוראות לעבודות עפר והכשרה הנדסית הכוללת תכנית עבודות עפר והכשרת השטח לייצוב הקרקע וכיו"ב ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</li> <li>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</li> <li>3. יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיזוניים של הבנין, וזאת בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר לעת מתן היתר בנייה.</li> </ol>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. עבור תא שטח 101 בלבד :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי/תשריט.</li> </ol>

**תעשייה עתירת ידע**

**4.1**

2. השימוש למסחר נלווה ימוקם בקומת הקרקע בלבד, כלפי הרחוב, וברצף עם מפלס המדרכה.
  3. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשיעור רצונו של האגף שפי"ע.
  4. יותרו קומת גלריה ו/או קומות חלקיות במסגרת קומת הקרקע ובמסגרת הקומה הטכנית העליונה אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות.
  5. יותר שימוש מצומם לתעשייה עתירת ידע ולמשרדים בקומה הטכנית העליונה, ככל ששטח זה אינו גוזל מהשטחים הנדרשים למיקום מתקנים טכניים, ובמסגרת סה"כ השטחים המותרים למטרות העיקריות.
  6. יותר אלמנט אדריכלי אופקי מעל הגגות בצורת גגון, פרגולה, או אלמנט אחר. השטח המקורה מתחת לא יחשב במניין שטחי הבנייה.
  7. יש להסתיר את המתקנים ההנדסיים על גג המגדל. במידה ותידרש הסתרה עם הקירוי, לא יחשב במניין הקומות. יותר אלמנט אדריכלי אופקי מעל הגגות בצורת גגון, פרגולה, או אלמנט אחר. השטח המקורה מתחת לא יחשב במניין שטחי הבנייה.
  8. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
  9. יש להכשיר רחבת היערכות ודרכי גישה למבנה בכפוף לחוק התכנון ובניה.
  10. חדרי המדרגות יגיעו לגג המבנה.
  11. חדרי אשפה יהיו בתוך קווי הבניין במיקום פנימי ולא בחזית הפונה לרחוב.
  12. בבניין רב קומות יותקן במפלס הגג הבניין מאגר מים לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ-15 קוב.
  13. במידה וחדר המדרגות יורד מתחת ל-8.00 תהייה יציאה ישירות מחדר המדרגות לבחוץ.
  14. זמינות רשת המים ופריסת סרסי הכיבוי יהיו על פי הוראות הנציב 529.
  15. בנייה ירוקה: בשלב ההיתר, יוטמעו בבניה החדשה אלמנטים של בנייה ירוקה על פי הנחיות ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. עבור תא שטח 102 בלבד:
1. שטחי הבניה, מס' הקומות וקווי הבניין במבנים הקיימים יהיו בהתאם להיתרי הבניה שהוצאו מכוח תכניות קודמות. לא יותר שינוי בכל האמור לעיל בתא שטח 102.
  1. תותר בניית בניינים עם קירות משותפים.
  2. לא יבוצע שלוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם לחוק עזר לירושלים, התש"מ-1980.
  3. חומרי הגמר של קירות חיצוניים:
    - א. הקירות החיצוניים של הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת מסותתת.
    - ב. יותר שילוב של חומרי גמר נוספים בחזיתות כדוגמת סבכות פלדה, מסכי זכוכית, אלומיניום וכדומה, הכל באישור מהנדס העיר.
    4. חובה קירוי של מתקנים על הגג:
      - א. תותר הצבת מתקנים על גגות הבניינים ובלבד שיוסותרו על ידי קירות בציפוי אבן וכיוסו בכיסוי קל למניעת מפגע חזותי.
      - ב. יותר שילוב של חומרי גמר נוספים כדוגמת סבכות פלדה, מסכי זכוכית, אלומיניום וכדומה, הכל באישור מהנדס העיר.
      - ג. קירות האבן, כאמור, ייבנו בנסיגה לפחות 4.0 מ' משולי הקומה העליונה ובגובה שלא יעלה על 3.5 מ'.
      - ד. הפתרון האדריכלי ווקבע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
      5. קולטי שמש על הגג: הצבת קולטים לדודי שמש על גבי גגות שטוחים תותר בתנאי שיהיו חלק



4.1	תעשיה עתירת ידע
	<p>אינטגרלי מתכנון הגג.</p> <p>6. שמירת קרקע מסביב למגרש : אין לפגוע בקרקע הטבעית או בצמחיה שמחוץ לתחום המגרשים לבניה. כל עבודו העפר, בניית קירות התמך והפיתוח יהיו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>7. 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.</p> <p>9. לא יותר שימוש בשטח התכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבריאות, בבריאות, או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל.</p> <p>10. 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.</p> <p>11. כל מפעל בו צפויה להיווצר פסולת רעילה, יחויב להקצות שטח מתאים לריכוז הפסולת ולאחסונה המאובטח, כולל אמצעי הבטיחות המתאימים, עד לפינויה, לרמת חובב.</p> <p>12. השטח המסומן בנספח הבינוי בקווקו ובאות A והיקפו כ- 200 מ"ר ישמש כשטח לצרכי ציבור בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, כדוגמת משרדים עבור מחלקות העירייה. מיקומה הסופי יקבע לעת מתן היתר בנייה.</p>
ג	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>עבור תא שטח 101 בלבד :</p> <p>1. מס' הקומות המרבי הוא 25 קומות + קומה טכנית בגובה הנדרש, הכל כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. גובה הבינוי הינו עד ל-112.5 מ' מעל מפלס הכניסה. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכניות המאושרות, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הבטחון. העגרון יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>3. יש לסמן את המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאירות 810L - בכל פינות המבנה. בקומות הביניינים יתקנו 2 תאורות 864L - בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורות המתקוף יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א : 03-6067970/1.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התוכנית יש לשלוח הודעת הקמה למשרד הבטחון בפקס למספר 03-6065954 או במייל: air21@idf.gov.il. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03-6063866</p> <p>5. תוקף אישור משרד הבטחון הינו לפרק זמן של שלוש שנים מ-14.05.2017 : בתום תקופה זו יפקע תוקפו ויש לפנות מחדש אל נציג משרד הבטחון, אלא אם כן הוחל בביצוע העבודות במהלך תקופה זו.</p> <p>ב. עבור תא שטח 102 בלבד :</p> <p>מס' הקומות המרבי לבנין במגרש 102 יהיה 4 קומות מעל למפלס ה 0.00 של המגרש באגפו הצפוני של המגרש ו- 19 קומות מעל למפלס ה- 0.00 באגפו הדרומי של המגרש וכל זה לפי המופיע בהיתר מס' 98/903.8. 0.00 לבניין הקיים הוא 726.45 מ' מעל פני הים לפי היתר.</p>
ד	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>עבור תא שטח 102 בלבד :</p> <p>כל הוצאת היתר בניה במגרש לאחר אישור תכנית זו, יחויב בעמידה בהוראות תכנית זו.</p>



תעשייה עתירת ידע	4.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	6	25 (3)	112.5	86 (2)	1334	66270	27000		10300	(1) 28970	4965	101	תעשייה עתירת ידע	
(4)	(4)	(4)	(4)	5 (8)	19 (8)	79.82 (7)		534	72205.24			31816.87 (6)	40388.37 (5)	13510	102	תעשייה עתירת ידע	
									200				200		102	תעשייה עתירת ידע	
(4)	(4)	(4)	(4)					604	138675.2 4			42116.87 (9)	69558.37	18475		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:

1 - שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב.

2 - יותר אלמנט אדריכלי אופקי מעל הגגות בצורת גגון, פרגולה, או אלמנט אחר. השטח המקורה מתחת לא יחשב במניין שטחי הבנייה.

3 - מתוך סך השטחים בטבלה השטח עיקרי למסחר בכל התכנית לא יעלה על 1,727 מ"ר וכן 660 מ"ר למועדון כושר בהתאם לתכנית המאושרת 6174ג ועוד שטח נוסף למסחר של עד 249 מ"ר .

4 - איסור ניוד שטחים בין תא שטח 101 לתא שטח 102 ולהפך

5 - התכנית מוסיפה שטחים לתא שטח 101 בלבד ואינה מוסיפה שטח לקיים בתא שטח 102.

6 - בעת הפעלת קו הרכבת הקלה לא ניתן יהיה להשתמש במקומות החניה בהתאם לתקן המלא. במקומות החנייה האלה יאפשרו שימושים עיקריים בעתיד כגון אחסנה ותאפשר המרה של שטחי חנייה

לשטח עיקרי תת קרקעי עד 13,800 מ"ר שטח עיקרי תת קרקעי בתוספת לקבוע בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנייד עד 500 מ"ר שטח עיקרי מעל מפלס 0.00 אל מתחת המפלס 0.00.

(2) לכל השימושים במגרש.

תכנית מרתפים עד גבולות המגרש, לפי נספח מס' 3.

(3) עבור המגדל ק"ק (לובי כפול) + 24 ק' טיפוסיות + קומה טכנית בגובה הנדרש, עבור מבנה צמוד 4 קומות + קומה טכנית. עבור כל השימושים במגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

(4) כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(5) א. מספר זה מתייחס לסה"כ שטחים מעל ומתחת הקרקע. חלוקת שטחים מעל ומתחת הקרקע היא בהתאם ההיתר הקיים.

ב. סה"כ שטח עיקרי מאושר בתכנית 5166/ב: 48,414.37 מ"ר.

ג. סה"כ שטח עיקרי להריסה מבנה קיים במגרש 101 : 8,026 מ"ר .

ד. סה"כ שטח עיקרי למגרש 201 : 40,388.37 מ"ר.

(6) א. מספר זה מתייחס לסה"כ שטחים מעל ומתחת הקרקע. חלוקת שטחים מעל ומתחת הקרקע היא בהתאם ההיתר הקיים.

ב. סה"כ שטח שירות מאושר בתכנית 5166/ב: 33,266.87

ג. סה"כ שטח שירות להריסה מבנה קיים במגרש 101 : 1,500 מ"ר .

ד. תוספת 50 מ"ר שטח שרות עבור חדר מיתוג פרטי וחדר מיתוג חברת חשמל.

ה. סה"כ שטח שירות למגרש 201 : 31,816.87 מ"ר.

(7) א. לפי היתר בניין הקיים. 0.00 בניין הקיים לפי היתר בניין הקיים.

ב. לא כולל אנטנה.

(8) לפי היתר בניין הקיים. 0.00 בניין הקיים לפי היתר בניין הקיים - 98/903.8.

(9) בתא שטח 102 חלוקת שטחים מעל ומתחת הקרקע היא בהתאם ההיתר הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



## 6. הוראות נוספות

6.1	סטיה ניכרת
	<p>1) קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2) הוספת שימושים מעבר לקבוע בתכנית תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3) היקף זכויות הבנייה לשימוש מסחרי הינו מרבי וכל שינוי בהוראה זו יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4) שלביות הביצוע כפי שמופיעה בהוראות התכנית בסעיף 7 הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת</p> <p>5) יותרו שימושי מסחר לרווחת עובדי ובאי איזור התעסוקה וכל שימושי מסחר כלל עירוניים יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית</p>
6.2	אקוסטיקה
	<p>1. בעת התכנון המפורט של כל מפעל ייקבע הספק הרעש המרבי שמותר לו לפלוט. הספק זה יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן על ידי מעטפת המבנה והאמצעים המתוכננים להפחתת הרעש ממערכות חיצוניות למבנה. ההספק יתייחס לספקטרום הרעש של המפעל. אם זה יכלול "טון בולט" כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים, הספק הרעש המרבי יופחת ב-5dBa.</p> <p>לא תותר חריגה מהספק זה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. כל מפעל יידרש לעמוד בהספק הרעש המרבי, כפי שייקבע לעיל. בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת, יידרש העסק/המפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכדומה) להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.</p> <p>3. לא תותר פעילות במפעלים בשעות הלילה אלא אם ינקטו אמצעים להורדת רמת הרעש הקיימת באזור בשעות הלילה העוברת את הרמה המקסימאלית המותרת בחוק החומרים המסוכנים, התנ"ג-1993.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית שתכלול התייחסות להיבטים הבאים:</p> <p>א. יינתן תיאור המצב הקיים בהתבסס על מדידות רעש שיערכו בשעות היום) בין 06:00 ל-22:00) ובשעות הלילה (בין 22:00 ל-06:00). המדידות יבוצעו נבחזיות מבני מגורים וציבור הנמצאים בצד השני של הכביש. מדידות בשעות הלילה יבוצעו במצב המייצג ביותר את מצב תנועת הרכבים ביום המנוחה.</p> <p>ב. בחירת הקולטים לביצוע מדידות ושעות המדידות ייעשה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה והמדידות ייערכו אך ורק לאחר קבלת אישורה.</p> <p>ג. יינתן תיאור מפורט של כלל המערכות שיפעלו בשעות היום ובשעות הלילה. יצוין לאלו מערכות צפוי טון בולט.</p> <p>ד. בהתאם לסעיפים א, ב, ו-ג, יוצעו אמצעים לטיפול אקוסטי במערכות הפרויקט ובקירוי הגגות לצורך עמידה בדרישות החוק למניעת מפגעים והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ביחס לקולטים הקיימים והמתוכננים בשעות היום ובשעות הלילה.</p> <p>5. הוראות עבור מגרש 101 בלבד:</p> <p>א. לא יותר רעש ממפעלים העולה על מפלס רעש של 30 dBA בשעות הלילה ו-40 dBA בשעות היום בנין המגורים הקרוב ביותר.</p> <p>ב. לא תותר תעשייה הפולטת מזהמים. לא יותרו מפעלים מזהמים מעבר לתקנים המקובלים. למטרות הסקה יותר השימוש בגז או בדלק בלבד.</p>

6.2 אקוסטיקה	6.2
<p>ג. לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשיית דשנים אחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה בכמות העולה על 100 טון, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p> <p>6. הוראות עבור מגרש 102 בלבד:</p> <p>א. לא תותר התקנת רמקולים מחוץ למפעלים לכיוון מבני המגורים (דרום).</p> <p>ב. לפני ביצוע כל עבודות בניה בשטח יש להציג מדידות רעש של ציוד הבניה שיופעל במקום כדי להוכיח כי הציוד עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש מצייוד בניה) 1979 או הציוד היינון השקט ביותר האפשרי לאותו משימה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

6.3 עתיקות	6.3
<p>א. הוראות עבור מגרש 101 בלבד:</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2827/0 ירושלים, מצאנע, חי-אל-י"פ: 139 עמ" 2158 מיום: 31/08/1967, 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ: 1091 ע"מ 1462 מיום: 18/06/1964 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם האורות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</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 בדיון 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, ייעשו 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

6.4 ניהול מי נגר	6.4
<p>הוראות עבור מגרש 101 בלבד:</p> <p>אין להחדיר בתחום התכנית ניקוז נגר של גגות ומשטחים מרוצפים מחשש שהנגר המזוהם יזהם את הקרקע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>1. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.</p> <p>2. המתכנן/יזם יגיש תכניות לחיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב על רקע הפיתוח החדש, התכנית תיתן מענה לחיבור ביוב גרביטציוני למבנים החדשים של הפרויקט לקווי הביוב הקיימים ברח' יצחק מודעי הסמוך.</p> <p>הקו שינוח בתוך תחום המגרש ייחשב כקו פרטי.</p> <p>3. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התוכנית.</p> <p>4. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה "</p>	

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

TL" יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהם.

כל קבועה מתחת לפני הכביש תחובר למערכת הביוב בקו סניקה פרטי שיבוצע ויתוחזק ע"י היזם ועל חשבונו.

5. איכות השפכים בחיבור למערכת השפכים הציבורית תעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.

לדוגמא: הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב העירונית. אגף המים והביוב בחברת הגיחון בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה יהיה רשאי לקבוע החמרות או הקלות מהתקן הני"ל, על

בסיס מניעת נזק לצנרת ההולכה, למתקן הטיפול המשותף בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחים.

6. כל מפעל המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים יתקן ויפעיל בשטחו

מתקן/מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שיקבעו. איכות השפכים תיקבע על

ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד לאיכות הסביבה - מחוז ירושלים.

7. כל מפעל יידרש להציג, כתנאי למתן היתר בניה, אישור של חברת הגיחון כי ניתן לקלוט את

שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול בשפכים של העירייה. לא תותר למפעל חריגה

מספיקות השפכים ללא קבלת אישור מיוחד לכך מראש.

8. לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בנייה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות

למאסף השפכים המרכזי.

9. לא תותר הפעלת עסק או מפעל טרם בוצעו כל החיבורים לביוב, כולל התקנת כל מתקני

הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.

10. במוצא השפכים התעשייתיים של כל מפעל תותקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום של השפכים

לצורכי מעקב, פיקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.

11. 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.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תאגיד הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם

מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום

מים מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת

חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.

13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת התברואה.

14. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

15. אחריות הכספית על העתקות וכל מתקן ו/או צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה היא של

המזמין.

16. הוראות עבור מגרש 101 בלבד:

א. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו

בתיאום ובפיקוח מח' ביוב והניקוז, במימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין.

תכניות החיבור יוגשו למדור רשת פרטית עם הגשת בקשה לקבלת היתר.

ב. במידה ויידרשו דרכי שירות וקירות תומכים לצורך הנחת קווי הביוב ו/או אחזקתם,

הדרכים והקירות יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו במסגרת עבודות הפיתוח.

ג. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.

ד. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.

ה. אישור תאגיד המים הגיחון בדבר חיבור המגדל והמבנה הצמוד החדשים לרשת המים.

ו. תברואה:

(1). בבניינים מעל 12 קומות שיטת פינוי האשפה תהיה באמצעות דחסנית אשפה.

(2). מיקום הדחסניות יהיה בקומה העליונה של מרתף החנייה. פתרון האשפה יעשה בתיאום

	<p><b>6.5</b> <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>עם מחלקת תברואה.</p> <p>(3). בתחום הפרויקט יש לתכנן מרכז מיחזור ייעודי מותאם לאופי השימושים בבניין.</p> <p>17. הוראות עבור מגרש 102 בלבד:</p> <p>א. לפני אכלוס הבניין 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.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p><b>6.6</b> <b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהייה תת קרקעית בהתאם לנספח מס' 3.</p> <p>2. החניה תהייה בהתאם להוראות תכנית 5166/ב' כתעשייה עתירת ידע. שטח החניה המשוך למבנה בתא שטח 101 יהיה בהתאם לתקן המצומצם לאור הקרבה לרכבת הקלה.</p> <p>3. עד להפעלה מסחרית של הקו הכחול של הרכבת הקלה תקן החניה יהיה תקן מלא.</p> <p>4. יתרת החניות, מעבר לתקן המצומצם, יבנו בגובה אשר מאפשר שימושים עיקריים בעתיד כגון אחסנה. בעת הפעלת קו הרכבת הקלה לא ניתן יהיה להשתמש במקומות החניה בהתאם לתקן המלא, ועל העירייה לוודא את השימוש בהתאם לתקן החניה המצומצם.</p> <p>תאפשר המרה של שטחי חנייה לשטח עיקרי תת קרקעי עד 13,800 מ"ר שטח עיקרי תת קרקעי בתוספת לקבוע בתכנית זו.</p> <p>5. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>6. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, כאשר הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.</p> <p>7. כל החניונים יכללו מקלחות, מלתחות, תאים/חדרי לבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.</p> <p>8. פריקה וטעינה לשימושים המסחריים יתואמו עם מחלקת תנועה ודרכים בעיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת עבור אזור הבניה החדשה על פי מידות תקניות.</p>	
	<p><b>6.7</b> <b>פסולת בניין</b></p> <p>1. כל מפעל יקצה בתחום המגרש, שטח מוצנע להצבת מכולה/ות לאצירת הפסולת המוצקה.</p> <p>2. על כל מפעל להבטיח קיומו של מערך איסוף ופינוי פסולת שיושגת על תדירות פינוי מתאימה, שתמנע הצטברות פסולת מעבר לכושר הקליטה של כל מיכלי האצירה.</p> <p>3. מפעל בו תיווצר פסולת אורגנית ברת פירוק ידאג להבטיח תדירות פינוי גבוהה של הפסולת, כך שתימנע התפרקות וריקבון של הפסולת במיכלי האצירה טרם פינויים.</p> <p>4. איסוף פסולת אל המכולות יהיה באחריות המפעל. איסוף ופינוי כלי האצירה, כפי שיידרש ומכל המגרשים, יהיו באחריות האחזקה.</p> <p>5. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין על ידי יזם התכנית ועל חשבוננו.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. עבור תא שטח 102 בלבד:</p> <p>א. בזמן ביצוע עבודות הכשרת הקרקע ודרכי הגישה, יש להרטיב את דרכי העפר ומקורות אבק אחרים במימי ים המלח (או חומר מתאים אחר).</p>	

פסולת בניין	6.7
<p>ב. לפני התחלת עבודות העפר ייבנו 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.</p> <p>ג. בכל מקרה של חשש לחריגה מהתקן או להיווצרות מפגע סביבתי תבוצע הרטבה על השטח.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה הוא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p>	



איכות הסביבה	6.8
<p>א. הוראות עבור מגרש 101 בלבד:</p> <p>1. תחול החובה לתכנן אלמנטים אדריכליים למיתון הגבת הרוח במפלס הולכי הרגל בצדו הצפוני של המבנה. את האלמנטים האדריכליים המוצעים יש לבחון שוב בשלב הבקשה להיתר בניה. האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר סטייה סבירה מקווי הבנייה, הכל באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה והתעשייה, 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. בכדי למנוע קונפליקטים פוטנציאליים יש לעמוד בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנ"ס. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.</p> <p>3. הנחיות למסחר:</p> <p>א. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. יש לקבוע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>מיקום הפליטות יהיה בגג. בשלב התרי הבנייה ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>4. הנחיות לחניון:</p> <p>אוורור מרתפים: מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ יהיה במרחק של יותר מ-4 מטר ממקום מעבר של הולכי רגל ובמרחק של 10 מטר לפחות מפתחי בתי מגורים או על גג המבנה הגבוה ביותר. בשלב התרי הבנייה המיקום ייקבע בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה</p> <p>5. בנייה ירוקה:</p> <p>הבניה תהיה לפי אלמנטים של בניה ירוקה (ת"י 5281) על פי הוראות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. הנחיות למבנה רב תכליתי:</p> <p>א. בכל בקשה למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי או בניין מעטפת בלבד ללא ידיעת זהות מאכלסי המבנה, יוצגו ויוטמעו בהיתר כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל</p>	



איכות הסביבה	6.8
<p>תעשיית/מעבדות לרבות מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים ( סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור, אמצעים למניעת רעש ועוד. בכל בניין רב תכליתי, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה, כשתנאי מקדמי למפעל יהיה עמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי או בניין מעטפת בלבד, יהיה מתן התחייבות משפטית, לשביעות רצון היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, של מבקש הבקשה להיתר בה יתחייב לא לחתום על חוזה ולא לאפשר כניסת מפעלים/עסקים/מעבדות למבנה נשוא הבקשה להיתר טרם מתן אישור מראש מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לאכלוס.</p> <p>7. הנחיות למי נגר:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>8. הנחיות לבדיקה אקלימית:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה בחינה של השפעת האלמנטים האדריכליים הנדרשים על משטר הרוחות.</p> <p>ב. הוראות עבור מגרש 102 בלבד:</p> <p>ההנחיות בעניין איכות הסביבה במבנים הקיימים יהיו בהתאם ההנחיות היתרי הבניה שהוצאו מכוח תכניות קודמות.</p> <p>תוספת בנייה ובנייה מחדש בתוך מגרש 102 ידרשו אישור מחלקת איכות הסביבה עיריית ירושלים.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין וכן המרחב הפתוח והיחס ביניהם עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. יש להציג פרטים ועיצוב הכניסות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. הנחיות סביבתיות:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בין היתר לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהא הצגת התחייבות משפטית באישור היועץ המשפטי של הוועדה המקומית בעיריית ירושלים, לעניין עמידה בתנאי המחלקה לאיכות הסביבה בנושא אכלוס המבנה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה הוא הצהרת מגיש התכנית על צריכת כמות הדלק הצפויה לשנה עבור תהליכי הייצור והחימום.</p> <p>ד. במידה והצהיר מגיש התכנית כי הצריכה השנתית תעלה על 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חימום או חשמל, יהא עליו:</p> <p>להגיש נספח למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, הבוחן את השפעות השימוש או</p>	

<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>6.9 הפעילות המבוקשים בתכנית על מי התהום, והוכח, בהתבסס על בדיקה לעניין מניעת זיהום מי תהום, כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום והגנה על מי התהום. הנספח, כאמור, לרבות האמצעים המוצעים למניעת זיהום מי התהום, יוגש לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה ולמנהל רשות המים. המשרד להגנת הסביבה ומנהל רשות המים יגישו למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים את חוות דעתם בתוך 30 יום מיום שהומצאו להם המסמכים הנדרשים לצורך מתן חוות דעתם, או תוך פרק זמן ארוך יותר כפי שתקבע המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. לא ניתנה תשובה במועד, תראה זאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כחוות דעת "ללא הערות".</p> <p>ה. הגשת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.</p> <p>5. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בנייה.</p> <p>6. הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית.</p> <p>7. אישור התכנית המוצעת ע"י מחלקות האגף אחזקה, מאור ובטיחות.</p> <p>8. אישור תכנית לפיתוח כביש ומדרכה לאישור מחלקת אחזקה.</p> <p>9. הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי הנופי; ביצוע השתילות החלופיות.</p> <p>10. ערבות בנקאית ואבני דרך לביצוע פיתוח ושיקום השטחים הציבוריים יהווה תנאי להיתר בנייה.</p> <p>11. הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע כפי שיקבע סמוך להיתר הבנייה.</p> <p>12. נגישות: תנאי למתן היתרי בנייה/חפירה/פיתוח יהיה אישור מורשה נגישות בהתייחס לבניה החדשה</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.9</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>6.10</p> <p>1. ביצוע בפועל של הדרכים הגובלים בקו הכחול של הפרויקט יהווה תנאי לטופס 4 בתאום מול מחלקת האחזקה.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4: ביצוע בפועל למה שרשום בסעיף 4.1.2. א.א.3 ו 6.13.5,6.13.7,6.13.11</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.10</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>היטל השבחה</b></p> <p>6.11</p> <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>	<p style="text-align: center;"><b>6.11</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>6.12</p> <p>1. בזמן ביצוע העבודות יש צורך בתאום מול מחלקת החזקה.</p> <p>2. תכנון וביצוע פיתו וסלילת הדרכים הגובלים בקו הכחול של הפרויקט יבצעו על חשבון מגיש הפרויקט.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.12</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>חשמל</b></p> <p>6.13</p> <p>1. לאספקת החשמל לפרויקט יש צורך לשלב מקום עבור מיתוג בכניסה לחניון צמוד לבניין C כפי שמתואם ואושר ע"י חח"י והוכנס לנספח בינוי.</p> <p>2. תנאי למיקום של חדר מיתוג - אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לעובדי חברת לחשמל.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.13</b></p>

6.13	חשמל
	<p>3. תנאי למתן היתר הבניה לפרויטק - תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>4. תשתיות קיימות: בשטח המתחם קיימת תשתית חשמל תת קרקעית ומתקנים של חח"י. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במחי מסחרית של חח"י מחוז ירושלים.</p> <p>כל התשתיות הקיימות תפורנקה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי הצורך.</p> <p>לגבי חדר מיתוג וחתנות קיימות במתחם המכונים "לוז", "לוז 2", "לוז 3": בעקרון יש להסדירה את כל הנושא הבעלות מראש מול חברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>5. על יוזמי הפרויקט לפנות למח' מסחרית ובוא העת לפתיחת הזמנה להגדלת חיבורי מ"ג, באם יצטרך, כמקובל.</p>

6.14	הפקעות ו/או רישום
	<p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי בקווקו ובאות A המצוי והיקפו כ-200 מ"ר ישמש כשטח לצרכי ציבור בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, כדוגמת משרדים עבור מחלקות העירייה. מיקומה הסופי יקבע לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. 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>

6.15	בטחון ובטיחות
	<p>1. מגישי הבקשה להיתר יתחברו לקו חירום לאירועי חמ"ס.</p> <p>2. הקו יחובר עם שירותי כיבוי אש, המחלקה לאיכות (הסביבה בעיריית ירושלים, היחידה לחירום ובטחון בעיריית ירושלים, ועם המפעלים הסמוכים באזור התעשייה הר-חוצבים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור הבקשה עם שירותי הכבאות, בין היתר לגבי הצורך בהתקנת מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי, בחלקים השונים של המבנים החדשים, לגבי הצורך בהתקנת גנרטורים לחירום, ולגבי הצורך בהתקנת מעלית נושאת אלונקה - על פי התקנות הרלוונטיות.</p>

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א'	תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא השלמת ביצוע הפניות שמאלה בצמתי הר חוצבים ד', רחוב שלמה הלוי, צומת קרית המדע וכן השלמת החיבור בין הר חוצבים ד' לרחוב קרית המדע.
2	שלב ב'	תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא בחינת סך שטחי הבניה הבנויים במתחם הר חוצבים (השטח אשר גבולותיו הם שד' גולדה מדרום, שד' בגין ממערב, צומת הרטום וכביש 22



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ממזרח, ורח' יגאל ידן ורח' אשכר מצפון).
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 עיקרי יהא פתיחת כביש 22 לתנועה כולל המאסף הצפוני או תחילת הפעלת קו הרכבת הקלה באזור הר חוצבים.

## 7.2 מימוש התכנית

תחילת הבנייה החדשה תוך כ- 7 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35