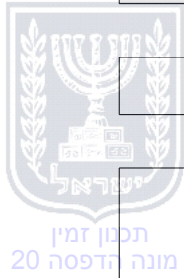


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0523902**

**שינוי בינוי וביטול חלוקת מגרשי מפעל אינטל, הר חוצבים, ירושלים**



**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 המוגשת בזה משתרעת על השטחים של חברת אינטל אלקטרוניקה ברח' המרפא 10, בהר החוצבים, בירושלים, גוש מס': 30242 חלקה מס': 27.  
התכנית מבקשת לבטל את הוראות החלוקה והרישום שנקבעו בתכנית מפורטת מס' 11616א, כדי שניתן יהיה לנצל את כל זכויות הבניה המאושרות בתחומי חלקה 27 במגרש 30242 (תא שטח מס' 101 שע"פ תכנית מס' 101-0523902 זו).

כמו כן מבקשת תכנית זו לשנות את הבינוי המאושר שאושר בחלקה המזרחי של חלקה 27 בגוש 30242, בתחום תא שטח מס' 1 שע"פ תכנית 11616א, ולקבוע בינוי חדש בשטח זה להקמת 3 בניינים חדשים לשימוש מרכז מחקר ופיתוח, לתעשייה עתירת ידע, ולמסחר בקומת הקרקע.  
שניים מהבניינים החדשים המוצעים הם מגדלים בגובה 24 קומות + קומה טכנית מעל למפלס הכניסה הקובעת, והבניין הנוסף בגובה 5 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת.  
לשרות המבנים ייבנה חניון תת קרקעי ובו חניון לציבור.  
התכנית ממלאת אחר הוראות של התכנית המאושרת לשטח, תכנית מס' 11616א, להקמת כיכר לשימוש הציבור ומסחר במפלס הכיכר, זאת על מנת לייצר מרחב עירוני באיכות גבוהה, אשר ישרת את ציבור העובדים בצדו המערבי של הר החוצבים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי בינוי וביטול חלוקת מגרשי מפעל אינטל, הר חוצבים, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0523902

**1.2 שטח התכנית** 38.120 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
219800	קואורדינאטה X
634800	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	המרפא	10	

הר החוצבים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30242	מוסדר	חלק	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/09/2012	6223	6468	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11616/א ממשיכות לחול.	שינוי	11616/א
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר קולקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר קולקר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1- תכנית קומת קרקע וקומות עליונות	12: 23 12/03/2019	אמיר קולקר	10/03/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2 - תכניות קומות חנייה	12: 23 12/03/2019	אמיר קולקר	10/03/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 3 - חתכים	12: 23 12/03/2019	אמיר קולקר	10/03/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 4 - חזיתות	12: 23 12/03/2019	אמיר קולקר	10/03/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 5 - נספח תנועה	12: 22 12/03/2019	אלי גיאן	10/03/2019		1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא		08: 52 12/11/2018	ראובן אלסטר	12/03/2019		1: 1000	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

**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
ל.ר	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, ל.ר. ל.ר.	ל.ר.	אינטל אלקטרוניקה בע"מ	ירושלים	המרפא	10	02-5892671	02-5892313	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ל.ר. ל.ר.	ל.ר.	אינטל אלקטרוניקה בע"מ	ירושלים	המרפא	10	02-5892671	02-5892313	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888		
חוכר		ל.ר. ל.ר.	ל.ר.	אינטל אלקטרוניקה בע"מ	ירושלים	המרפא	10	02-5892671	02-5892313	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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	אמיר קולקר	19154	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים ) 1991) בע"מ	ירושלים	המלך גיורג'	27	02-6254603		admin@kke.c o.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	אלי גיאן	35830	לנדיוס תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	1	03-5615155	03-5617659	landuse@bez eqint.net

(1) כתובת: הרכב 1 תל אביב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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**

שינוי הבינוי המאושר בתחום מפעל אינטל ע"י הקמת שני מגדלים בגובה 24 קומות ובניין בן 5 קומות לשימוש תעשייה עתירת ידע, וביטול חלוקת מגרשי אינטל שבתכנית 11616א, הר חוצבים, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

א. ביטול חלוקת המגרשים שנקבעה בתכנית 11616א, בתחום חלקה 27 בגוש 30242, וביטול הדרישה לאישור תשריט חלוקה ולרישום תכנית לצרכי רישום, בתחומה.

ב. ביטול הבינוי המאושר בתחום מגרש מס' 1 שע"פ תכנית מס' 11616א, וקביעת בינוי חדש במקומו להקמת 3 בניינים חדשים בחלקה המזרחי של חלקה 27 בגוש 30242, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.

ג. קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבנייה המירבי לבינוי החדש, כאמור, ל- 24 קומות עיליות + קומה טכנית מעל 7 קומות תת קרקעיות עבור הקמת שני מגדלים, ול- 5 קומות עיליות מעל 7 קומות תת קרקעיות עבור הקמת בניין נוסף.

ד. קביעת השימושים המותרים בתחום הבינוי המוצע כאמור, למסחר בקומת הקרקע ולתעשייה עתירת ידע בקומות שמעליה, וקביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים ומגבלות לשימושים התעשייתיים.

ה. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

ו. קביעת שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, והוראות לפיתוחו ולתחזוקתו, שישמש ככוכר לשימוש הציבור הרחב.

ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

ח. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה, ושלבם לביצוע הבנייה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה עתירת ידע	101

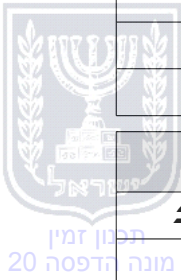
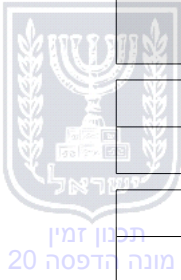
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה עתירת ידע	101
חזית מסחרית	תעשייה עתירת ידע	101
חניה	תעשייה עתירת ידע	101
קו בנין עילי	תעשייה עתירת ידע	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	תעשייה עתירת ידע	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה עתירת ידע	38,120.65	100
סה"כ	38,120.65	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה עתירת ידע	38,120.65	100
סה"כ	38,120.65	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. השימושים המותרים בשטח זה יהיו למפעלי תעשיה עתירת ידע ובניינים רב תכליתיים הקשורים לתעשיות עתירות ידע .</p> <p>2. לא תותר תעשייה כימית/פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. לא יותרו תעשיות המחזיקות או משתמשות בחומרים כימיים קורסיביים או בחומרים רעילים ומסוכנים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993.</p> <p>3. לא תותר תעשייה הפולטת מזהמים. לא יותרו מפעלים המזהמים מעבר לתקנים המקובלים למטרות הסקה יותר השימוש בגז או בדלק בלבד.</p> <p>4. לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה וחומרי נפץ, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p> <p>5. יותר שימוש מסחרי מסוג הנותן שרות לתעשייה הקיימת שיכלול בתי אוכל, הסעדה, שירותי אשנב בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר ליחידת מסחר ויוגבל למפלס קומת הקרקע, בתאי שטח כמוגדר בטבלת זכויות סעיף 5.</p> <p>6. יותר שימושים עיקריים מתחת לפני הקרקע כמו חדרי כושר, חדרי התכנסות, ושטחים המיועדים לחניון ציבורי.</p> <p>7. כחלק מהשטחים המסחריים, לא יאושרו שימושים הנותנים מענה לצרכים אזורים ובעלי פוטנציאל למפגעי רעש כדוגמת אולמות אירועים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הבינוי המאושר בתחום תא שטח מס' 1 שע"פ תכנית 11616א מבוטל בזאת. במקומו תותר הקמת 3 בניינים חדשים בחלקה המזרחי של חלקה 27 בגוש 30242, כמפורט בנספחים 1-5.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי לבניינים המוצעים כאמור יהיה כמפורט להלן:</p> <p>24 קומות עיליות + קומה טכנית מעל 7 קומות תת קרקעיות, בגובה מירבי של 828.00 מ', עבור שני מגדלים.</p> <p>5 קומות עיליות מעל 7 קומות תת קרקעיות, בגובה מירבי של 748.0 מ' עבור בניין נוסף.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1 כמפורט להלן:</p> <p>- קווי הבניין המירביים התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בשני קווים ונקודה בצבע אדום.</p> <p>- קווי הבניין המירביים העיליים בתחומי תא שטח מס' 101 יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>- למרות ובשינוי למצוין לעיל, יהיו קווי הבניין המירביים להקמת שני המגדלים המוצעים בתכנית, כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקו ושתי נקודות בצבע אדום.</p> <p>תותר סטייה מקווי הבניין למגדלים עבור אמצעים למיתון רוח בלבד, בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. מפלסי ה- 0.00 של כל אחד מהבניינים המוצעים בתכנית יהיו כמפורט בנספחים מס' 1-4. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים במפלסי הקרקע הסופיים, במפלסי ה- 0.00, בגובה</p>

4.1	תעשייה עתירת ידע
	<p>קירות תמך ובגדרות בשיעור שלא יעלה על 1.00+ מ', מהמצוין בנספחים כאמור, לעת מתן היתרי הבנייה בשטח. בסמכות הוועדה המקומית לאשר שינוי בגבהים כאמור, מעבר ל- 1.00 מ' במסגרת תכנית הפיתוח בק.מ 500:1, הנדרשת, כמפורט בסעיף קטן יא'1. להלן.</p> <p>5. הוראות פיתוח</p> <p>1. 20% לפחות משטח תא שטח מס' 101 יפותחו כשטחים מגוננים על קרקע טבעית, לשימור נגר עילי, בתיאום עם אגף שפ"ע ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. תכסית הבניה, דרכים ומשטחים מרוצפים לא יעלו על 80% משטח תא השטח.</p> <p>2. כחלק מפיתוח השטח יינטעו עצים בוגרים, בתיאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 1-4 הינם מנחים בלבד, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניין מירבי, מספר קומות מירבי, שימושים, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p> <p>2. שטח האבן לא יהיה קטן מ- 60% משטח החזיתות.</p> <p>3. תותר הצבת מתקנים על גגות הבניינים ובלבד שיוסתרו על ידי קירות בציפוי אבן או מסכים קלים. ההסתרה, כאמור, תהא בגובה שלא יעלה על 4.00 מטר. הפתרון האדריכלי ייקבע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, להנחת דעתו של מהנדס העיר.</p> <p>4. הצבת קולטים לדודי שמש על גבי גגות תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. הפתרון התכנוני, טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספחים 1-4 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח מבין גבולות המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>3. אסורה העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות בשטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. הוראה זו הינה הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>4. שטחי הבנייה העיקריים התת קרקעיים בתחום תא שטח מס' 101 הם עבור הקמת החניון הציבורי. ניווד שטחי בנייה אלה לשימוש אחר, כולל העלאתם אל מעל פני הקרקע, תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>5. תכסית הבנייה בטבלה שבסעיף 5 להלן, הינה הוראה אדריכלית מחייבת וכל הגדלה שלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>



4.1	תעשיה עתירת ידע
ד	<p><b>רישום זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בצמדי קווים מקבילים צהובים הינו שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח ככיכר לטובת הציבור על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. השטח ייבנה ככיכר עירונית, מסביב לה מעבר מקורה ובה סככת צל, הכול בהתאם לנספחי הבינוי 1-4.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח התכנית, ועל חשבונם בלבד.</p> <p>2. בשטח המוגדר כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל, יותר מעבר לשימוש הציבור בכל שעות היממה.</p> <p>3. יותר לבתי קפה ומסעדות הצמודים לשטחי זיקת ההנאה למעבר רגלי, להשתמש בשטחים אלו, להעמדת שולחנות וכסאות, בתנאי שתשמר זכות מעבר להולכי רגל ואופניים, ובתנאי שעמדת הריהוט תהיה זמנית, כל זאת באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. יותר בתחום זיקת ההנאה למעבר רגלי שימוש ציבורי כגון: הצגת תערוכות, הקרנות והצגות.</p> <p>5. במקומות בהם תוקם הכיכר, תישמר שכבת אדמה גנטית בשטח מינימלי של 25% משטח הכיכר, ובעומק שלא יפחת מ- 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>6. מבנה סככה: בתחום השטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, תותר הקמת סככה לצל. שטח הסככה יהיה כ-100 מ"ר. מיקומה הסופי יתואם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בעת מתן היתר לבניה בשטח.</p> <p>7. מבנה למעלית ומדרגות: בתחום השטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, תותר הקמת מבנה למעלית ולמדרגות לשם יציאה מהחניון הציבורי. מיקומו הסופי יתואם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בעת מתן היתר לבניה בשטח, ובלבד שיהא בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. תותר חזית מסחרית בחזיתות הבניינים הפונות לכיכר הציבורית.</p> <p>2. סה"כ זכויות הבניה לשימוש מסחר בשטח התכנית לא יעלה על 2,000 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>3. ראה סעיף 4.1.1.5 לעיל.</p>
ו	<p><b>זרכים</b></p> <p>דרך ציבורית ממנהרת:</p> <p>1. בשטח הדרך הציבורית שמדרום מזרח לתכנית מס' 101-0523902 זו, בתחום חלקה 155 בגוש 30241, מאושרת הקמת מנהרה תת קרקעית, הכל כמפורט בתכנית מס' 11616א.</p> <p>2. ההוראות והתנאים להקמת המנהרה יהיו כמפורט בתכנית מס' 11616א. שלבי ביצועה של המנהרה יהיו כמפורט בהחלטתה של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים, מתאריך 5.4.16.</p>
ז	<p><b>חניה</b></p>



4.1	תעשיה עתירת ידע
	<p>1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה. בהתאם לתקן החנייה, לבניינים שיוקמו בשטח.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום תא השטח ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>3. החניון הציבורי התת קרקעי שבתחום התכנית חובה עליו להיות פתוח לשימוש הקהל הרחב בכל השעות בהן החנייה פתוחה. מספר מקומות החנייה יקבע על ידי מהנדס העיר בעת בקשת היתר בנייה.</p> <p>4. ביצוע פתרונות התנועה. החניה והפיתוח יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ובאחריות מגישי ההיתר.</p> <p>5. בתחום אזורי החניה שאינם מקורים יינטעו עצים בוגרים (דרג 9 לפי סטנדרט משרד החקלאות) בצפיפות שלא תפחת מעץ לכל 30 מ"ר (מרחק ממוצע בין עצים בשורת נטיעה לא יפחת מ 8 מ"א). תכניות נטיעה מפורטות יוגשו כחלק מהיתר הבנייה לאישור עיריית ירושלים.</p> <p>6. חניה על קרקעית בהיקף נרחב, גם אם זמנית, תתוכנן תוגדר כחנייה מגוננת.</p> <p>7. השטח העיקרי התת קרקעי בתא שטח מס' 1 הוא בעבור חניון ציבורי. ניווד זכויות הבניה עבור החניון הציבורי לשימוש אחר, כולל העלאתם מעל פני הקרקע, יחשב כסטייה ניכרת.</p>
ח	<p><b>תנועה</b></p> <p>על מנת להבטיח את שדרוג מערכת הדרכים באזור הר חוצבים, קבעה הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 5.4.16 כי:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס 1 שעל פי תכנית 11616א (שטח שנכלל בתחום תכנית 101-523902 זו) - יהיה אישור הסדרי תנועה בשדרות גולדה מאיר לשני נתיבי פנייה שמאלה לרחוב קרית המדע ולרחוב שלמה הלוי .</p> <p>2. תנאי לטופס אכלוס בתא שטח מס 1 שעל פי תכנית 11616א יהיה סיום ביצוע בפועל של הסדרי התנועה האמורים .</p> <p>3. תנאי למתן היתר הבנייה בתחום תכנית מס' 101-523902 זו יהיה הבטחת אפשרות התחברות עתידית של החניון המוצע בתכנית זו לדרך הציבורית הממונהרת בתא שטח מס 30 לפי תכנית מאושרת מס' 11616א, כמפורט בסעיף 4.1.2 ו. לעיל.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום התכנון והבנייה עם הרשות הארצית לכבאות והצלה וקבלת אישורה לני"ל, תוך מתן מענה, בין היתר, לאמצעים הנדרשים לאבטחת בטיחות וכיבוי אש,</p>

4.1	תעשיה עתירת ידע
	<p>לתכנון דרכי הגישה הנדרשים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לתכנון מערכות אספקת המים וברזי הכיבוי, לתכנון מערכות תשתיות הגז בהתאם לתקנות וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת אישור מורשה נגישות ותיאום התכנון המפורט עם המח' לנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה והפסולת מהשטח.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם חב' החשמל.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקבלת אישורה לתכנון המפורט של הבניין תוך הבטחת מילוי וביצוע כל ההוראות המפורטות בסעיף 6.3 להלן.</p> <p>16. ראה סעיף 4.1.2 ד.1. לעיל.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת אישור המפקח על התעבורה כי קיבולות הדרכים נותנות מענה לתוספת התנועה הנובעת מהבנייה בהיתר.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור תכניות הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי למתן טופס אכלוס הוא השלמת ביצועם.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם חברת הגיחון וקבלת אישורה לתכנון המפורט.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם רשות העתיקות וקבלת אישורה בכתב.</p> <p>21. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אחרת אלא לאחר שיתוקנו/ישוקמו שטחי מדרכות, כבישים ותשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי בנייה</b> תנאים למתן היתר בנייה:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנית פיתוח שטח, בק.מ. שלא יפחת מ- 500:1, על כל שטח תכנית 11616א, ותכנון הדרך הממונהרת עד לפורטל הצפוני שע"פ תכנית 11616א, לאישור מהנדס העיר, האגף לתחבורה ושירותי הנדסה והאגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, הכל כפי שנדרש בסעיפים 7.2 ו- 7.3 שבהוראות תכנית מס' 11616א.</p> <p>תכנית הבינוי תהיה על רקע תכנית מדידה מצבית חתומה ע"י מודד מוסמך. תכנית הבינוי כאמור, תכלול בין היתר, את הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תנוחה סופית של הדרכים, כולל הסדרי תנועה.</li> <li>- מפלסי פיתוח סופיים.</li> <li>- פתרונות ניקוז ביוב ותאורה.</li> <li>- תכנון עקרוני של דרך המנהרה לכל אורכה, כולל פרטי פורטל, פתרונות אוורור ומילוט בק.מ. 1:250.</li> <li>- קירות תמך על כל מפלסיהם (גובה קרקע הקיימת סופי מתוכנן, גובה פני הקיר).</li> <li>- מפלסי הקרקע המתוכננים, שטחים להולכי רגל ומיון חומרי ריצוף ופרטי גמר.</li> <li>- תכנית נטיעות עקרונית ובה פירוט סוגי עצים קיימים ומוצעים, מרווחי נטיעה, סימון והתווית</li> </ul>



- קווי השקיה לשטחי הגינון.
- פרטי מתקנים ואלמנטים אחרים כולל פרטי מעקות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה וכדומה.
  - פורטל הכניסה למנהרה.
  - פירוט ומיקום שבילי אופניים, כולל חומרי גמר.
  - פירוט השטח עם זיקה ההנאה/מעבר לציבור בתחום תא שטח מס' 101, בק.מ. 1:250, ובו פירוט מפלסי זיקת ההנאה, כניסות ויציאות מהחניון, הקשר למדרכות הסובבות את הכיכר, דופן הבינוי ויחסה לכיכר, סימון עומק אדמה גנטית בעומק של 1.5 מ' לפחות, לצורך נטיעת עצים בוגרים וכדומה, הכל כפי שידרוש מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא חתימת הסכם פיתוח בין עיריית ירושלים, מגישי התכנית ורמ"י אשר יבטיח את ביצוע המטלות הציבוריות הנגזרות מתכנית מס' 11616א ומתכנית 523902 ז.
- 3. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום התכנון של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו, לרבות לעניין בינוי ועיצוב החזיתות, תכנון הכיכר הציבורית, תכנית, חומרי גמר, פרטי פיתוח, שילוט וכדומה, הכל כפי שידרש ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
  - 4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח 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. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואפן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה וכדומה. ביצוע כל האמור יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
  - 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל האביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
  - 6. ראה סעיף 4.1.2 ח' לעיל.
  - 7. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת ע"פ התקן ושל הדרכים הגובלות בתכנית לאישור האגף לתחבורה ולשירותי הנדסה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
  - 8. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטחי תא שטח מס' 101 ושטחי הדרכים הגובלים לאישור האגף לשיפור פני העיר, על מחלקותיו השונות (מח' אחזקת כבישים, מח' המאור, מח' הבטיחות ומח' הגנת) ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בין היתר תכנון הפיתוח בכבישים והמדרכות הגובלות בתא השטח, תכנון הכיכר הציבורית בתחומו, פירוט תשתיות, מפלסים, חומרים, גינון ונטיעות, מערכות תאורה, מערכות השקיה, ריהוט גן ורחוב, עצים לשימור/העתקה/עקירה וכדומה, הכל כפי שידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בהתאם לתכנון המפורט כאמור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת עיריית ירושלים.
  - 9. תנאי למתן היתר בנייה הוא הפקדת ערבות בנקאית לידי עיריית ירושלים להבטחת ביצוע המפורט בסעיף קטן 8 לעיל.



תעשיה עתירת ידע	4.1
10. תנאי למתן היתר בנייה הוא הכנת סקר עצים מעודכן ואישורו במח' הגננות העירונית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(6)	(6)	(6)	(6)	7	(5) 24	(4) 55	397	(3) 11812	(2) 21200	23623	(1) 94494	38118	101	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, למעט שטחי החניה הנדרשים עפ"י תקן עבור הבניינים שייבנו בשטח ע"פ תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך שטחי הבניה העיקריים שמעל הכניסה הקובעת יותרו עד 2000 מ"ר שטחי בניה עבור המסחר שבתכנית.

(2) שטחי הבניה עבור החניון הציבורי המוצעת בתכנית.

(3) תותר לעת מתן היתר הבניה, תוספת של שטחי שירות תת קרקעיים עבור חניה פרטית הנדרשת עפ"י תקן, בתיאום עם אגף התחבורה ושרותי הנדסה בעיריית ירושלים, הכל כמאושר בהוראות תכנית מס' 11616 א, סעיף 5, הערה מס' 3 לטבלה.

(4) תכסית על קרקעית מירבית - 55%

תכסית תת קרקעית מירבית - 80%.

(5) בחלק המזרחי של חלקה 27 גוש 30242 (תא שטח מס' 1 שעפ"י תכנית 11616 א) - כמפורט בתכנית מס' 101-0523902 זו. בחלק המערבי של חלקה 27 גוש 30242 (תא שטח מס' 10 שעפ"י תכנית 11616

א) - 5 קומות, כמפורט בתכנית מס' 11616 א.

(6) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>1. חלוקת המגרשים שנקבעה בתכנית 11616א והדרישה לאישור תשריט חלוקה ולרישום תכנית לצרכי ציבור בתחומה מבוטלות בזאת.</p> <p>2. תא שטח מס' 101 בתכנית 0523902 זו יהא חופף לחלקה 27 בגוש 30242 ולא נדרשת חלוקתו בתכנית 0523902 זו.</p>
6.3	איכות הסביבה	<p>א. מניעת מטרדי רעש :</p> <p>1. מפלסי הרעש המותרים יוגבלו ל-30 dba בשעות הלילה ו-40 dba בשעות היום, בבניי המגורים הקרובים ביותר.</p> <p>2. בעת התכנון המפורט של כל מבנה ייקבע הספק הרעש המירבי שמותר לו לפלוט. ההספק יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן ע"י מעטפת המבנה והאמצעים המתוכננים להפחתת הרעש ממערכות חיצוניות למבנה. ההספק ייתחס לספקטרום הרעש של המבנה. אם זה יכלול "טון בולט" כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים, הספק הרעש המירבי יופחת ב-5 dba. לא תותר חריגה מהספק זה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. כל מבנה יידרש לעמוד בהספק הרעש המירבי, כפי שייקבע לעיל. בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת, יידרש המבנה לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.</p> <p>4. לפני ביצוע כל עבודות הבנייה 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 לאותה המשימה.</p> <p>5. לצורך מתן היתר בניה, תערך בדיקה אקוסטית לכך שהרעש מהבינוי המוצע לא חורג ממגבלות הרעש המוגדרות בתכנית זו.</p> <p>6. כדי שלא תיגרם הפרעה אקוסטית, מערכות מיזוג האוויר והמפוחים לא יופנו לעבר השימוש הרגיש - מעון היום של נעמ"ת הסמוך.</p> <p>7. לא תותר פעילות במפעלים בשעות הלילה אלא אם ינקטו אמצעים להורדת רמת הרעש הקיימת באזור בשעות הלילה העוברת את הרמה המקסימלית המותרת בחוק.</p> <p>8. מדידות רעש תקופתיות יבוצעו בנקודות שונות בגבולות אזור התעשייה, ובמידת הצורך סביב מפעל ספציפי. במקרים של מדידת מפלסי רעש חריגים, תבוצע בדיקה לאיתור מקור הרעש החריג.</p> <p>ב. חומרים מסוכנים :</p> <p>1. בתא שטח 101 לא יותר שימוש או אחסנה בשטח התכנית של חומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, בבריאות, באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל, כהגדרתם בנספח ב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה לפי הנוסח המעודכן מעת</p>

איכות הסביבה	6.3
<p>לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים למרחקי הפרדה במידת הצורך.</p> <p>2. שימוש בחומרים מסוכנים במפעל יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי נטרול וספיגה וכד'). שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.</p> <p>3. 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>4. לא תותר תנועת חומרים מסוכנים, לצורך אספקתם, פינויים או לכל צורך אחר, בכביש הטבעת הצפוני של התכנית הסמוך למיקום המיועד למעון יום, או במנהרה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה למפעל העוסק בחומרים מסוכנים הוא הקמת תחנת ניטור בחדר המיועד לכך והקמת קו חירום לעיריית ירושלים, הכל על פי הנחיות עיריית ירושלים.</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>ג. איכות אוויר:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה, יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של החניון והבניין 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.</p> <p>2. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה הגבוה מבין המבנים ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>3. שימושים בעלי בעלי פוטנציאל לפליטות מזהמי אוויר וריח יכללו פתרונות למניעה ולהפחתה של זיהום אוויר וריחות: בתי עסק יכללו מסננים, מנדפים ופירים להוצאת אוויר אל הגג.</p> <p>4. איכות אוויר ומניעת מפגעי ריח:</p> <p>א) לא יותר שימוש במזוט או בפחם או בסולר בתחום התכנית. למטרות הסקה יותר השימוש בגז או בחשמל בלבד.</p> <p>ב) כל מפעל הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד בתקן הפליטה המפורט ב- (LUFT-TA 2002).</p> <p>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.</p> <p>ד) האוורור יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג.</p> <p>ה) המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תהיה רשאית להטיל מגבלות על תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי ותהיה מוסמכת לחייב מפעל להשתמש באנרגיה חלופית.</p> <p>ו) יש לתכנן ולבצע את מתקני המפעל כך שבגדר המפעל דרגת הריח המרבית של חומרי הפליטה לא תעלה על דרג 1 (סף הרחה ריח חלש מאד כמוגדר ב: "בטיחות נוהל להגדרת ריח בלתי סביר המשרד להגנת הסביבה").</p> <p>ז) 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, הדו"ח יימסר למח' איכות הסביבה בעיריית ירושלים ויאושר על ידה.</p> <p>ח) כל מפעל יחויב טרם כניסתו לאזור התעשייה, להיערך לפעולות מניעה וטיפול בתקלות אפשריות העלולות לגרום לו לפליטת מזהמים לסביבה באופן שיגרום מטרד לסביבתו.</p>	





איכות הסביבה	6.4
<p>ד. פסולת:</p> <p>1. חדר האשפה יהיה בגודל המתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה, והעברה למיחזור.</p> <p>2. חדרי האשפה כמפורט לעיל ודרכי גישה ואיסוף אשפה, יהוו תנאי לאישור היתרי בניה.</p> <p>3. הפסולת האלקטרונית תיאצר במיכל מתאים מקורה למניעת תשטיפים ותפונה לטיפול ייעודי.</p> <p>4. פסולת מוצקה:</p> <p>(א) כל מפעל יקצה בתחום התא שטח, שטח מוצנע להצבת מכולה/ות לאצירת הפסולת המוצקה לרבות מסוכנת לפי העניין.</p> <p>(ב) על כל מפעל להבטיח קיומו של מערך איסוף ופינוי פסולת שיושתת על תדירות פינוי מתאימה שתמנע הצטברות פסולת מעבר לכושר הקליטה של כל מכלי האצירה.</p> <p>(ג) מפעל בו תיווצר פסולת אורגנית ברת פרוק ידאג להבטיח תדירות פינוי גבוהה של הפסולת כך שתמנע התפרקות וריקבון של הפסולת במיכלי האצירה טרם פינויים.</p> <p>ה. מניעת מטרדי רוח:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת המבנים במודל ממחושב ייעודי והטמעת המלצותיו בתכנון להיתר הבניה.</p> <p>2. האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר סטייה סבירה מקווי הבניין, הכל באישור מהנדס העיר.</p> <p>ו. שפכים מים וניקוז:</p> <p>1. שפכי המפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר לדוגמא הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב העירונית. תאגיד הגיחון יהיה רשאי לקבוע החמרות או הקלות מהמתקן הנ"ל.</p> <p>2. כל מפעל המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים יתקין ויפעיל בשטחו מתקן/ים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שיקבעו.</p> <p>3. איכות השפכים תיקבע ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה מחוז ירושלים.</p> <p>4. כל מפעל יידרש להציג, טרם כניסתו לאזור התעשייה, אישור בכתב של תאגיד הגיחון כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול בשפכים של העירייה. לא תותר למפעל חריגה מספיקות השפכים עליהם קיבל אישור תאגיד הגיחון ללא קבלת אישור מיוחד לכך מראש.</p> <p>5. לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בניה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי.</p> <p>6. לא תותר הפעלת עסק או מפעל טרם בוצעו כל החיבורים לביוב, כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.</p> <p>7. 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.</p>	
איכות הסביבה	6.5
<p>8. 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.</p> <p>9. כל אלו ייצרו ויבטיחו את התנאים המתאימים למניעת זיהום מים וקרקע ע"י שפכים</p>	

תעשייתיים.

ז. ראדון

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרון למניעת חדירת גז ראדון באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ח. מחזור

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

ט. בנייה ירוקה

ישולבו בתכניות הבינוי והפיתוח במתחם עקרונות מנחים וטכנולוגיות התואמות לבניה ירוקה, על פי ת"י 5281 או תקן אחר הרלוונטי לסוג המבנה או על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות מענה לחזית החמישית בדמות "גגות ירוקים".

תנאי למתן היתר בניה יהיה הוכחת בניית כל מבנה (למעט מבני ציבור) בהתאם לתקן בנייה ירוקה הרלוונטי לסוג הבניין המעודכן לאותה עת או לחילופין על פי תכנון מפורט, באמצעות יועץ מוסמך לנושא, שהינו שווה ערך לדרישות התקן, הכול לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

י. מיקום האחסון, הפריקה והטעינה:

אין לאחסן או לאפשר פריקה וטעינה בשטחים שבין המבנים לבין דרך גולדה מאיר.

יא. אפיון מפעל:

כל מפעל שיבקש להיכנס לאזור התעשייה יידרש להגיש, כחלק ממסמכי הבקשה להיתר, את הדוחות והמסמכים הבאים:

1. "דו"ח אפיון מפעל", על פי "שאלון רישוי עסקים", של המשרד להגנת הסביבה, ובו יוצגו הפעילות המתוכננת של המפעל, והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.

2. "שאלון להערכת סיכונים", הניתן לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל, הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקר הערכת סיכונים מהמפעל.

3. 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.

4. פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל, שתכלול פרוט 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.

5. 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 להיתר. 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 והצגת הפתרונות הסביבתיים הנדרשים למערכות במפעל.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 20



תכנון זמין  
מונה תדפיס 20



תכנון זמין  
מונה תדפיס 20

6.5

## איכות הסביבה

בכל בקשה למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי, למרות שבשלב היתר הבנייה אין יודעים את זהות מאכלסי המבנה, יוצגו ויוטמעו בהיתר כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/מעבדות לרבות מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור, אמצעים למניעת רעש ועוד. בכל בניין רב תכליתי, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה, כשתנאי מקדמי למפעל יהיה עמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה.

תנאי למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי יהיה מתן התחייבות משפטית של מבקש הבקשה להיתר בה יתחייב לא לחתום על חוזה ולא לאפשר כניסת מפעלים/עסקים/מעבדות למבנה נשוא ההיתר טרם מתן אישור מראש מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעמידה בהוראות התכנית.

תנאי לקבלת היתר בניה לבניין רב תכליתי הוא הקצאת שטח להקמת תחנת ניטור בתחומי הבניין.

6.6

## איכות הסביבה

מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבניה:

א. זיהום אוויר:

1. תנאי למתן היתר חפירה / בניה הוא מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אשר יוגש לאישורה. תנאי למתן היתר בניה / חפירה בכל תא שטח הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בנייה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
2. בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה / חפירה תתוכנן גדר אטומה, ללא פתחים, בגובה 2.5 מ' מסביב לאתר החפירה והבניה. הגדר תהיה עשויה מפח אסכורית או מחומר אחר שיאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בירושלים.
3. יש למקם ערמות עפר לפינוי וערמות חומרי בניין חלקיקיים, רחוק ככל הניתן מאזורים רגישים כגון בתי מגורים ובתוך תחום התכנית בלבד.
4. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בכל תא השטח הוא מציאת פתרון, בתיאום עם עיריית ירושלים לעודפי עפר ולפסולת בניה תוך מתן עדיפות לגריסת הפסולת וסילוקה באתר.
5. פעולות הקידוח יתבצעו באמצעות כלי קידוח בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת / קליטת אבק בשעת הקידוח בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.
6. פעולות גריסה של סלעים מפיצוצים לשימוש משני, יתבצעו באמצעות מגרסה שתפעל עם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה. המגרסה תהיה מצוידת במתזי מים להרטבה.
7. למניעת פליטת אבק מהדרכים לסביבה יש לפעול כדלהלן:  
-הרטבה תעשה ע"י מכלית או ממטרות, תדירות הרטבת הקרקע תקבע על פי עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר בזמן הבניה.
- יבוצע טיאוט ושטיפה של כביש הגישה סביב האתר, בתום כל יום עבודה, למרחק של 50 מ' מהכניסה לאתר באמצעות מכונת טיאוט כבישים.
8. הובלת עודפי עפר ופסולת בניה, במידה ויווצרו בשטח, תאושר ותתואם מראש על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ותעשה אך ורק ע"י מובילים בעלי רשיון עסק תקף להובלת פסולת.



איכות הסביבה	6.6
<p>9. היתר הבנייה יתבסס על תכנית מדידה עדכנית בה יסומנו העצים מסביב לאתר למניעת פגיעה בזמן ביצוע העבודות.</p> <p>ב. רעש :</p> <p>ביצוע הבניה יהיה כפוף לנקיטה בצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבניה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979</li> <li>2. שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1990</li> <li>3. בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה תעשה בדיקה אקוסטית של הרעש הצפוי במהלך תקופת הבנייה. תוצאות הבדיקה יועברו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</li> <li>4. לפני ביצוע כל עבודות בניה בשטח יש להציג למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים מדידות רעש של ציוד הבניה שיופעל במקום כדי להוכיח כי הציוד עומד בתקנות אלו.</li> <li>5. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים באזור.</li> </ol>	

פסולת בניין	6.7
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>1.1 החניון התת קרקעי יבנה בהינף אחד בלבד.</p> <p>1.2 יותר ביצוע הבנייה העל קרקעית בשלבים.</p> <p>השלב הראשון יהא הקמת המבנה המרקמי בן 5 קומות לרבות המסחר, ופיתוח מלא של הכיכר הציבורית.</p>	<p>שלב א' שעל פי תכנית זו.</p>	<p>1</p>
<p>תותר הקמה נפרדת של כל אחד מן המגדלים כשלבים נוספים של הבנייה ללא הגבלת מימוש המגדל המזרחי או המערבי.</p>	<p>השלמת זכויות הבנייה.</p>	<p>2</p>



### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית, 20 שנה מיום אישורה