

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1136191

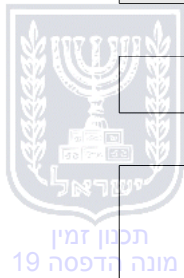
בינוי להקמת פארק תעשייה עתירת ידע, הר חוצבים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005254446/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת, בשטח של כ-27 דונם, ממוקמת בפארק ההיי-טק הר-חוצבים המוגדר כאזור לתעשיות עתירות ידע ותחומה ע"י הרחובות המרפא (ממזרח), רח' זאב לב (מצפון), רח' המבריא (ממערב) ורח' גולדה מאיר (מדרום).

מטרת התכנית הינה הקמת מבני תעשייה עתירת ידע על בסיס הזכויות הקיימות ופיתוח המתחם תוך ניצול מיקומו האסטרטגי לצד הקרבה לכביש מס' 1, רח' מנחם בגין, ורח' גולדה מאיר בו עתידה לעבור הרכבת הקלה - הקו הכחול.

בתחום התכנית בנויים כיום מבנים המשמשים כמבני תעשייה, התכנית מציעה ניצול מרבי של זכויות הבנייה המותרות תוך התחשבות בבינוי הקיים. המבנים עתידים להיבנות בשלבים ויגיעו עד גובה של 20 קומות. העמדת המבנים מגדירה במפלס הקרקע חיבור נגיש לתחנת הרכבת הקלה העתידית על רח' גולדה מאיר ופיתוח לרווחת כלל הציבור. קומת קרקע משלבת חזית מסחרית פעילה, שנועדה להבטיח קיומו של מרחב עירוני תוסס. בנוסף, השטחים הפתוחים בקומת הקרקע מייצרים מעברים נוחים להולכי הרגל המגשרים על השיפועים בשטח התכנית.



תכנון זמין  
הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

101-1136191 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 27.672 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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	220203
	קואורדינאטה Y	634349

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת הר חוצבים, מתחם בין רח' המרפא, רח' זאב לב, רח' המבריא ורח' גולדה מאיר, ירושלים.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	המרפא		

שכונה הר חוצבים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30241	מוסדר	חלק	152	

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/03/1989		2376	3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2787 / א. הוראות תכנית 2787 / א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	<u>2787</u> / א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166</u> / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 62. הוראות תכנית 62 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	<u>62</u>
17/06/1982		2133	2826	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2787. הוראות תכנית 2787 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	<u>2787</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי- נספח מס' 1- מחייב לעניין מס' הקומות המירבי וגובה הבנייה המירבי	17: 41 12/02/2024	אבנר ישר	12/02/2024		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נופי- נספח מס' 2-	09: 35 13/02/2024	רועי האוסמן	01/01/2024		1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה- נספח מס' 3-	10: 29 12/02/2024	אברי מונטה	11/02/2024		1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח מס' 4-	11: 49 14/02/2024	אדיר אלוס	20/12/2023		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- נספח מס' 5-	18: 03 12/02/2024	אדיר אלוס	20/12/2023			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 51 11/02/2024	ראובן אלסטר	25/12/2023		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



**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
	פרטי			ויתניה בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	4	03-6441930		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ויתניה בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	4	03-6441930		office@vitania.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	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a-yashar.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	אברי מונטה	20616	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6341313		avri@rameng.net
	יועץ נופי	רועי האוסמן		האוסמן אדריכלים	רמת גן	בצלאל	3	03-5623027		info@hme-arch.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	חגור		03-9032190		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

קביעת בינוי והוראות בינוי ופיתוח להקמת שלושה מבני תעשייה עתירת ידע בפארק הייטק הר חוצבים, ירושלים.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור תעשייה לתעשייה עתירת ידע.

2. קביעת בינוי להקמת שלושה מבני תעשייה עתירת ידע בשטח התכנית בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת מס' הקומות המירבי בכל אחד מהבניינים כאמור מפורט להלן:

בנין A

8/14 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

בנין B

16/20 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

בנין C

4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

4. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין מרביים חדשים לרבות קו בנין תת קרקעי אפס.

5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

6. קביעת שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.

7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור לעקירה והעתקה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

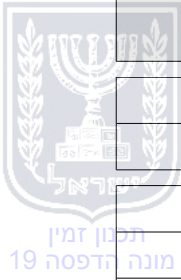
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעשייה עתירת ידע	100		תעשייה עתירת ידע	100
		בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה עתירת ידע	100
		בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה עתירת ידע	100
		בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה עתירת ידע	100
		זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה עתירת ידע	100
		חורשה לכריתה	תעשייה עתירת ידע	100
		חורשה לשימור	תעשייה עתירת ידע	100
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעשייה עתירת ידע	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	תעשייה
	27,591.93	100	תעשייה
סה"כ	27,591.93	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	תעשייה עתירת ידע
	27,591.93	100	תעשייה עתירת ידע
סה"כ	27,591.93	100	



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה בהתאם לתכנית התקפה מס' 2787.                      2. מסחר נילוה ושירותי הסעדה בקומת הקרקע.                      3. פיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני ספורט, משחק ופנאי, שבילים ומדרכות, אזורי ישיבה, מתקני צל וכו'.                      4. חניה תת קרקעית, תשתיות, מתקנים ושימושים טכניים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת 3 מבני תעשייה עתירת ידע בתחום תא שטח מס' 100 כמפורט בנספח מס' 1.                      2. מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי בכל אחד מהמבנים כאמור יהא כמפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן :                      בנין A                      8/14 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.                      בנין B                      16/20 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.                      בנין C                      4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.                      3. גובה הבניה המירבי ומפלס ה 0.00 בכל אחד מהבניינים כאמור יהיה כמפורט בנספח מס' 1.                      יותר שינוי של עד +0.5 בגבהים כאמור לעת מתן היתר הבנייה.                      4. קוי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה מעל מפלס הקרקע ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבנייה תחתית /תת קרקעית.                      5. תכסית הבניה בקומת הקרקע לא תעלה על 70%.                      6. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4.0 מ' ברוטו. גובה קומת הכניסה לא יפחת מ-6.0 מ' ברוטו.                      7. תותר הקמת גלריות בקומת הכניסה ובקומת המרתף הראשונה. הגלריות הללו לא ייחשבו במנין מס' הקומות המירבי.                      8. יותרו קומות טכניות לאורך הבניינים. מספרן ומיקומן הסופי ייקבעו לעת מתן היתר בנייה .                      קומות טכניות אלה לא ייספרו במנין הקומות המירבי.                      9. יותרו שימושים מסחריים בקומות הקרקע של הבניינים . היקפם של שטחים מסחריים אלה לא יעלה על 5% משטחי הבנייה העיקריים בתכנית . שטחי המסחר בקומות הקרקע יתוכננו כך שיופנו אל השטחים הפתוחים שמסביב לבניינים ולרחובות הגובלים.                      10. לפחות 30% מחזיתות המבנים יהיו מצופות מאבן.                      11. המרחק המינימלי בין הבניינים המוצעים לא יקטן מ 9 מ'.                      12. א. תותר הקמת מצללות או סככות צל או קירוי עבור הצללה אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. ככל שיבנה סיכוך מלא מעל המתחם, גובהו לא יפחת מ 13 מטר.                      ב. קירוי זה לא ימנה במנין השטחים ו/או התכסית.</p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p><b>ב</b></p> <p>1. תכנית הפיתוח תכלול קישור בין מפלס רח' גולדה מאיר למפלסי תכנית זאת עבור יצירת חיבור להולכי רגל לתחנת הרכבת הקלה.                      2. הפיתוח יתייחס לטופוגרפיה התלולה במקום.</p>



	תעשייה עתירת ידע	4.1
	<p>3. המגרש יפותח ברצף עם סביבתו וללא גדרות, מפרדות ומחסומים.</p> <p>4. בשטחים הפתוחים יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אמנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח.</p> <p>5. מעל גג החניון באזורים המיועדים לפיתוח יובטח מילוי מספק של אדמת גן לשתילה.</p>	
	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטחים המסומנים בתשריט בקווים זוגיים אלכסוניים בצבע אדום הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהי ולהבטחת כאמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי מקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר על חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p> <p>בשטחי זיקת הנאה אלה תתאפשר תנועת ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי לסביבתם. בתחום זיקת הנאה יתאפשר מעבר של תשתיות ציבוריות כגון: תאורה, נטיעות, גינון, ריצוף, מתקני אופניים, שבילי אופניים, ספסלים וכיו"ב. שטחים אלה יפותחו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.</p> <p>מיקומם הסופי של זיקות ההנאה להולכי רגל, לרבות חיבורן לרח' המרפא ולרח' המבריא יקבע לעת הוצאת היתר בניה ובתיאום עם אדריכל העיר.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת שטחים אלה תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>	ג
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 4 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם וואו פגיעה בהם. כל חפירה וואו שינוי במפלס וואו עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 4 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת עצים כחוק במחוקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, עצים בוגרים בתיאום ובפיקוח אגרונום ובתיאום ואישור עיריית ירושלים.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 4 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת אישור האגף לשיפור בני העיר. באחריות מגישי התכנית הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לענין ביצוע ההעתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו ע"י מח' הגננות, עפ"י מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. לא יינתן טופס 4- וואו תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של עצים, בשטח התכנית חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור הנ"ל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים קטנים 1-4 לעיל.</p>	ד
	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה ראשון הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו כדרישת הועדה המקומית בהחלטותיה.</p>	ה

## תעשייה עתירת ידע

4.1

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא אישור תכנית פיתוח שטח על כל השטחים המיועדים לשבילים למעברים ולמרחב הציבורי ע"י המהדס העיר וואו מטעמו מ' מטעמו.
3. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של כל אחד מהבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
4. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו והתכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מיקום זיקות ההנאה, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותוכניות שיוך חניה, מיקום מקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים המחייבים, תכנון הצללות וכדומה הכל כפי שיידרש. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
5. תאום תשתיות עם מהנדס העיר מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וואו קווי עמוד תאורה וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין . כל המערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פתרון התנועה וחנייה במגרש לאישור אגף תנועה בעיריית ירושלים.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת סביבתית מעודכנת, בהתאם לדרישות ולהנחיות המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לאישורה.
- חוות הדעת הסביבתית כאמור תתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים :
- סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
  - התייחסות לפרשה טכנית לשימושים באכלוס.
  - סקר תעשיות ובחינה של מרחקי הפרדה נדרשים מפעילות תעשייתית קיימת.
  - התייחסות להצללה על השטחים שמסביב לתכנית.
  - התייחסות למשטר הרוחות הצפוי בפרויקט לרבות על הגגות הירוקים המתוכננים בו, האמצעים הנדרשים למיתונו, לרבות אמצעים מבניים ונטיעת עצים.
  - התייחסות למפלסי הרעש הצפויים בפרויקט והאמצעים לצמצום במידת הצורך.
  - התייחסות לשימושים התעשייתיים המסחריים הצפויים בפרויקט.
- חוות הדעת הסביבתית כאמור תיבחן ע"י המח' לאיכות הסביבה ותאושר על ידה ומסקנותיה יכללו בהיתרי הבנייה שיאושרו בשטח.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב עפ"י הנחיות המח' לאיכות הסביבה, לבדיקה ולאישורה.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת תכנון מפורט של מאגר השהייה למי נגר בתחום התכנית בתת הקרקע, לאישור המח' לאיכות הסביבה.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום השימושים המסחריים בפרויקט עם המח' לאיכות הסביבה וקבלת אישורה לנ"ל.
11. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור המח' לאיכות הסביבה. המסמך יכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים, לרבות רעש ואיכות אוויר, הצפויים למבני המגורים הקיימים/הסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. מסקנות נספח הביצוע הסביבתי והאמצעים שיקבעו בו יוטמעו בהיתרי הבניה שיאושרו בשטח.

תעשייה עתירת ידע	4.1
<p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית, בליווי נספח הידרולוגי, להנחת דעת המח' לאיכות הסביבה ואגף שפייע בעיריית ירושלים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות עיריית ירושלים לעניין תקני בניה ירוקה.</p> <p>14. ראה סעיף ג.4.1.2 לעיל.</p> <p>15. ראה סעיף ד.4.1.2 לעיל.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5)	(5)	(5)	(5)	4 (4)	(3)	(2)	(1)		(1)	(1)	27672	100	תעשייה עתירת ידע	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמאושר בתכנית המתאר 62 לאזורי תעשייה.
- (2) כמפורט בנספח מס' 1.
- (3) כמפורט בנספח מס' 1 ובסעיף מס' 4.1.2.א. 2. לעיל.
- (4) תותר תוספת של קומת חניה תת קרקעית נוספת, לעת מתן היתר הבניה, לשם עמידה בתקן החניה שעפ"י תכנית מס' 5166.ב.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>1. הבינוי יחויב בעמידה ב-3 כוכבים (לכל הפחות) לתקן בניה ירוקה.</p> <p>2. כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חומים/ירוקים/כחולים להשקיית מי נגר פוטו וולטאים וכו', בתכסית מינימלית של 70%, ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.</p> <p>3. ניתן יהיה לגרוס במקום חומרי בניה קיימים ולמחזר אותם. הצבת מגרסה ניידת/נפה מותנית בהגשת מסמך סביבתי הכולל מסמך אקוסטי, וקבלת רישיון עסק כדון מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבור שימושי המסחר ייקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין, הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח, אשר יאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. מערכות המיזוג והאוורור של כלל השימושים בתכנית יהיו בקומות התת קרקעיות או בקומת ביניים טכנית. ניתן יהיה להקל על הוראות אלה לעת מתן היתר הבניה, בתיאום מראש ובאישור רשות איכות הסביבה העירונית.</p> <p>6. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון, מהמסחר ומשאר השימושים המבוקשים, יהיו מעל גגות המבנים. כמו כן, יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר וריחות אל גג המבנה והתקנת פילטרים במידת הצורך. ניתן יהיה להקל על הוראות אלה לעת מתן היתר הבניה, בתיאום מראש ובאישור רשות איכות הסביבה העירונית.</p> <p>7. בכל בקשה למתן היתר בניה למבנה רב תכליתי או בנין מעטפת בלבד ואין יודעים את זהות מאכלסי המבנה, יוצגו ויוטמעו בהיתר כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/מעבדות, לרבות מערכות אוורור ומנדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת (סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור, אמצעים למניעת רעש ועוד. בכל בנין רב תכליתי, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה כשתנאי מקדמי למפעל יהיה עמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>8. בהיתר יוצגו מקורות האנרגיה בהם יעשה שימוש.</p> <p>9. לא יותרו שימושים של מעון יום או גן ילדים בשטח התכנית כדי לא להטיל מגבלות על מפעלים קיימים באזור התעשייה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
<p>1. החנייה תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. ביצוע פתרונות התנועה, החניה והפיתוח בכל תא שטח יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ובאחריות מגישי ההיתר.</p> <p>3. תקן החנייה יהיה בהתאם להוראות תכנית 5/166/ב' לפי שימוש תעשייה.</p> <p>4. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>5. החניון יכלול מקומות חנייה לאופניים וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>בניה ירוקה</b>
<p>הבניה תהיה לפי התקן הישראלי לבניה ירוקה התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, ללא חובת התעדה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>המרחב הציבורי יתוכנן באופן המשכי למפלס המדרכות הגובלות. במידה ויש הפרשי מפלס הם</p>	



<b>6.4</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	יתוכננו בהתאם לתקני הנגישות בתחום המגרש. לא יותקנו במרחב הציבורי מתקנים טכניים, גדרות או שערים.

<b>6.5</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2827/0 "ירושלים, מצאנע, ח' אל - י"פ : 1390 עמ"מ 2158 מיום : 31/08/1967 : 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ : 1091 עמ"מ 1462 מיום : 18/05/1964 הינו/נמ אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות 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), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדין 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>

<b>6.6</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>1. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תאי השטח בעת הליך להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע.</p> <p>4. המדרכות הקיימות בשטח התוכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו הפתרון יתואם מול מחלקת צוות אדריכל ראשי.</p> <p>5. המעברים המוצעים בשטח התוכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו, לפחות, בהתאם לתקנות.</p>

<b>6.7</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 + מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 + מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>

<b>6.8</b>	<b>מרתפים</b>
	<p>תותר הקמת מרתפים בגבול המגרש. יחד עם זאת יש להותיר מרווח להחדרת מי נגר בהיקף של 20% משטח המגרש או לחילופין ע"י מערכות להחדרת מי הנגר באופן מאולץ בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר חפירה ודיפון למרתפים	תותר קבלת היתרי בניה נפרדים לחפירה ודיפון טרם קבלת היתר בניה להקמת הבניינים מעל המרתפים

## 7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהיה 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19