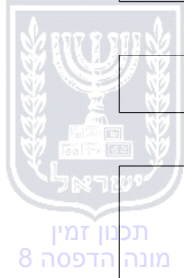


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0672063

איחוד חלקות ושינוי בקווי בניין אזור התעשייה עטרות, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
16/12/2018

להפקיד את התכנית
26/03/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית חלה על שלושה חלקות באזור התעשייה עטרות, התכנית מציעה איחוד שלוש חלקות שינוי בקווי בניין וביטול שטח זיקת הנאה.
בין היתר מבוקש להוסיף שימושים של בית מטבחים ומשחיטת עופות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד חלקות ושינוי בקווי בניין אזור התעשייה עטרות,
ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0672063 מספר התכנית

3.325 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה 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 מרחב תכנון מקומי ירושלים

221036 קואורדינאטה X

640702 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב נמל התעופה, 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			

שכונה עטרות, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29510	מוסדר	חלק	70-72	

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 8



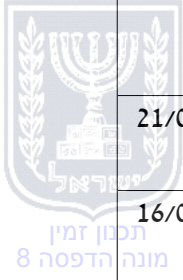
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5116/ב.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר ירושלים	החלפה	62
23/07/2007	3648	5694	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 9640.	החלפה	9640



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסין מסודה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסין מסודה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 06 27/02/2019	חוסין מסודה	27/02/2019		1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		22: 44 27/02/2019	חוסין מסודה	27/02/2019		1: 250	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			סביח ללדואגין בע"מ	ירושלים	(1)	5	02-9404666	02-9404660	x5822743@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמות ת.ד. 23117.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	חוסין מסודה	114241		ירושלים	(1)	3			hussein88@g mail.com
מודד	מודד	איבגנייה קליינר	1383		ירושלים	(2)		02-6282889	02-6282889	holylandsurv ey@gmail.co m

(1) כתובת: רחוב סלאח אדין, ת.ד. 91199.

(2) כתובת: בית חנינא, ת.ד. 67652 ירושלים 91676.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

איחוד שלוש חלקות ושינוי בקווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.
2. קביעת קווי בניין חדשים.
3. קביעת מספר הקומות ל- 5 קומות מעל חניה תת קרקעית.
4. קביעת שטחי בניה מירביים מעל הקרקע.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת השימושים לאזור התעשייה.
8. קביעת הוראות בגין שטח זיקת הנאה לביטול.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	3,162	95.10
דרך מאושרת	163	4.90
סה"כ	3,325	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	162.41	4.89
תעשייה	3,162.15	95.11
סה"כ	3,324.56	100

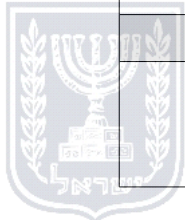
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	תעשייה קלה ותעשייה עתירת ידע, שחיטת עופות, בית מטבחים, מריטת נוצות, שיווקי בקר, צאן, מחסנים, אלוס שמחות, מסחר, משרדים, תעסוקה, מרפאות ומעבדות רפואיות, מכללות ומוסדות.
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>1. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית בקו בניין אפס.</p> <p>3. תותר חניה על קרקעית במגרשים.</p> <p>4. ניתן לאשר תקן חניה מצומצם. תנאי לקביעת תקן חניה מצומצם לעת הוצאת היתר בניה, יהא הצגת אזורי העלאה והורדת נוסעים בהיתר, והכל באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניו המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות</p> <p>א. גגות הבניינים יהיו שטוחים, משופעים או קמרונים. המתקנים הטכניים שיוצבו על הגגות השטוחים וכן, פתרונות ניקוז הגגות כולל מזחלות ומרזבים, יהיו חלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ב. גגות שטוחים יחופו באגרנט כגון חלוקי נחל, רעפים גרוסים או טוף. או שיחופו ביריעות איטום משוכללות בגוון בהיר, או יריעות עם אגרנט מוטבע.</p> <p>ג. לא יותרו גגות רעפים בתחום התכנית.</p> <p>2. חומרי גמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות וביתאום עם אדריכל העיר.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>ניטעת עצים בוגרים בתאים עפ אגף שפ"ע.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p>

4.1	תעשייה
	<p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תיאום עם אגף התברואה בדבר מיקום וגודלם של מתקני אצירת האשפה.</p> <p>6. אישור המחלקה לשירותי כבאות.</p>
ו	<p>עתיקות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>2. השטח שפרטיו מפורטים להלן: 5038/0 "ירושלים, ח' ארזייה" י"פ: 1390 עמ" 2158 מיום: 31/08/1997 ; 26966/0 "ירושלים, אל-רם י"פ: 4923 עמ" 4927 מיום: 26/09/2000 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. 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>4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ז	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתושג בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה יהיה בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות	שרות					
(3)	(3)	(3)	2	5	(2) 26	337	10660	(1) 2000	1470	7190	3162	1	תעשייה	תעשייה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי חניה תת קרקעית ומספר הקומות יקבע לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה..
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג עד לגובה 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- (3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 חומרי חפירה ומילוי

יש לפנות לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

לי"ר