

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/02/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

04/08/2021

תכנית מס' 101-0672972

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

שינוי יעוד ותוספת שימושים ברחוב עם ועולמו 3, גבעת שאול, ירושלים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת משתרעת על שטח של כ-8.5 דונם, בשטח קיים הבניין בן 5 קומות מעל 3 קומות מרתפים ביעוד אזור תעשייה לפי תכנית 4288. חזיתו פונה לרח' עם ועולמו, עורף הבניין והגישה לחניונים מרח' חפצדי.

לבנין אושר היתר לשימוש חורג מתעשייה למשרדים ומשמש בפועל כבנין לעבודה המשלב תעשייה משרדים ומסחר.

התכנית המוצעת מבקשת לשנות את היעוד מתעשייה ליעוד אזור תעסוקה וכן מוסיפה את השימושים הבאים על תוכנית האב של גבעת שאול:

א. משרדים.

ב. תעסוקה.

ג. תעשית עתירת ידע.

ד. מלאכה קלה ותעשייה זעיריה.

ה. מסחר נלווה עד 5% משטח המגרש, לרבות חניות מפעל.

ו. מכללות ומוסדות מוכרי מל"ג.

ז. מעבדות רפואיות/ מרפאות.

התוכנית אינה משנה את יתר הוראות תכנית 4288.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ותוספת שימושים ברחוב עם ועולמו 3, גבעת שאול, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0672972

מספר התכנית

8.564 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	217759
	קואורדינאטה Y	632889

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	עם ועולמו	3	

שכונה אזור התעשייה גבעת שאול

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30260	מוסדר	חלק		65, 78, 97
30269	מוסדר	חלק		226

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	4393	2390	22/03/1996
ב /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
במ/ 4286	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול כפי שמפורט ב 4286	3968	1936	30/01/1992



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן יזרעאלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן יזרעאלי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 30 26/03/2020	ראובן אלסטר	01/08/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הראל בעם ועולמו	ירושלים	עם ועולמו	3	02-6523322	02-6523322	
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מגדל חברה לביטוח	פתח תקוה	אפעל	4	076-8868718	076-8868718	

**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
	עורך ראשי	דן יזרעאלי	08460		ירושלים	שלומציון	6	02-6231323	02-6240787	izdan@012.n et.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522294	

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 יעוד מתעשייה לתעסוקה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור תעשייה לאיזור תעסוקה.
2. קביעת שימושים בהתאם לתכנית האב לאזור התעסוקה גבעת שאול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	8,564	100
סה"כ	8,564	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	8,508.3	100
סה"כ	8,508.3	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



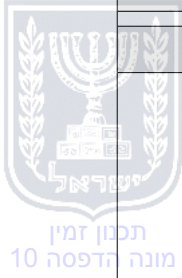
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעסוקה
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. משרדים. 2. תעסוקה. 3. תעשית עתירת ידע. 4. מלאכה קלה ותעשייה זעיריה. 5. מסחר נלווה עד 5% משטח המגרש, לרבות חניות מפעל. 6. מכללות ומוסדות מוכרי מל"ג. 7. מעבדות רפואיות/ מרפאות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> חל איסור שימוש בחומרים מסוכנים בשטח התוכנית בכמות ומסוג שאינו עומד בדרישה למרחקי הפרדה בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הגנת הסביבה.
ב	<b>הוראות בינוי</b> הוראות תכנית 4288 ימשיכו לחול על המגרש, למעט האמור לעיל לעניין השימושים המותרים במגרש.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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		
5	6	6	6	2	5	26.4			406	6405.11		9584.27	18595.55	8564	1	תעסוקה

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

ל"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10