

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1083856

שינוי קווי בניין ברח' עטרות 8, מתחם תעשייתי עטרות

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בחלקה 13 גוש 29669, רחוב עטרות 8, מתחם תעשייתי עטרות. בחלקה קיימים מבנה וסככות למפעל "עוף השלום", או "דג'אג' אל סלאם", נבנו ללא היתר בשנות 1980-85 במסגרת זכויות ממתאר 62 ותב"ע 1689 א' חלה במקום. תכנית זו לא משנה את יעוד הקרקע, זכויות הבניה, ומספר הקומות הנקבעים בתכנית מתאר מקומית ירושלים 62 בתב"ע 1689 ו-1689 א'. התכנית מציעה שינוי קווי בניין. הקרקע נמצא בבעלות פרטית. בעל המפעל חוכר את הקרקע. בעל הקרקע ובעל המפעל שניהם מגישי התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ברח' עטרות 8, מתחם תעשייתי עטרות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1083856

1.2 שטח התכנית 0.953 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 62א (א) (4)

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	220480
קואורדינאטה Y	640500

1.5.2 תיאור מקום

רחוב עטרות 8 (רח' מפעלות 24), מתחם תעשייתי עטרות

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	עטרות	8	

שכונה מתחם תעשייתי עטרות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29669	לא מוסדר	חלק	13	

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
1689	29
א/1689	24

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1689 / א	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 1689/א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1689/א ממשיכות לחול.	1968	402		06/12/1973
1689	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 1689 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1689 ממשיכות לחול.	1915			03/05/1973
מתאר / 62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה	687	1587		16/07/1959

הערה לטבלה:



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אירנה בדליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אירנה בדליאן		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13:50 16/03/2023	מוסטפה זיד	15/03/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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
מנהל המפעל	פרטי	פארס אבו עישה (1)	55747	דג'אג' אלסלאם בע"מ	ירושלים	עטרות	8	02-5838940	02-5838937	Fares2671980@gmail.com
בעלי הקרקע	פרטי	אברהם סיבעוני (2)		ירושלים			45	02-5838940	02-5838937	savremi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: (מפעלות 24).

(2) הערה: לבעל הקרקע אבי סבעוני אין טלפון קוי, הוגש טלפון ופקס של המפעל., כתובת: רח' אליעזר קשני 45/15.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פארס אבו עישה	55747	דג'אג' אלסלאם בע"מ	ירושלים	עטרות (1)	8	02-5838940	02-5838937	Fares2671980@gmail.com

(1) כתובת: (מפעלות 24).

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיטקט רה	עורך ראשי	אירנה בדליאן	82020	ירושלים	(1)		15	02-5859564	02-5859564	arcirba@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוסטפה זיד	1423	ירושלים	(2)			02-6567605	02-5657604	musa3m@hotmail.com

(1) כתובת: רח' המדרגות 15/7.

(2) כתובת: בית חנינא - כביש ראשי - ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח: רח' עטרות 8.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי בקווי בניין מאושרים בשטח ללא שינוי בזכויות בניה המאושרות במקום.
- ב. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- ג. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה	1

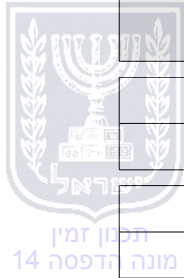
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	953	100
סה"כ	953	100

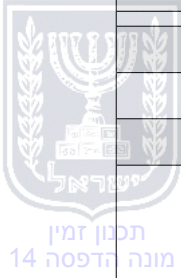
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	951.97	100
סה"כ	951.97	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	כמאושר בתכנית 1689 לגבי אזור תעשיה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי תותר בניה בתחום קווי הבניין המסומנים תשריט בקו נקודה בצבע ירוק.
ב	קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע ירוק.
ג	זכויות בניה מאושרות זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ד	תנאים למתן היתרי בניה <p>(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>(3). תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 מקרקעין ובסמוך למקרקעין. 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 התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>(4) חיזוק מבנים תמ"א 38: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>(5). תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהא תאום וקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף התחבורה.</p>



4.1	תעשיה
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה. לא תינתן תעודת גמר, או טופס איכלוס אלא לאחר הריסת המבנים בפועל לשביעות רצון מחלקת הפיקוח על הבניה.</p>
ו	<p>הערות לטבלת הזכויות כל הוראות תכניות מס' 1689 ו-1689א' שלא שונו במפורש בהוראות תכנית 1083856 זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	953	רח' עטרות, 8	1	תעשייה ואחסנה	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

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) בהתאם למאושר בתכניות 1689 ו-1689א'.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

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

6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 עתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.5 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.

השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי