

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה), התש"ן - 1990  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' בת/4837

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' בת/4286 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' בת/4837, שנוי מס' 1/94 לתכנית מס' בת/4286 א' (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).  
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-12.735 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גבעת שאול - אזור התעשייה, שטח מצפון לרח' המלמד ומדרום ליער ירושלים.  
 גוש 30269 חלקות: 81,65,64,37, חלקי חלקות: 9,8,12,34,36,38-40,62,63,66,67,80,82-84,107, מגרשים מס' 1 ו-2 שעפ"י תכנית מס' בת/4286 א'.  
 שטח בין קואורדינטות אורך 167300 ו-167550, ובין קואורדינטות רוחב 132825 ו-133000.  
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט כקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. חלוקת מגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' בת/4286 א' לשני מגרשים חדשים.

ב. קביעת קווי בנין מירביים למגרשים חדשים מס' 1 א' ו-1 ב' והתרת בניה בקו בנין אפס בין מגרש חדש מס' 1 ב' לבין מגרש מס' 2 שעפ"י תכנית מס' בת/4286 א'.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' בת/4286 א' וההוראות שבתכנית מס' בת/4837 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט כאמ' אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור תעשייה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' בת/4286 א' לגבי אזור תעשייה, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. השימושים המותרים כשטח התעשייה יהיו מפעלים ובתי מלאכה ובתנאי שאין בהם משום סכנה מיטרד או מפגע סביבתי.

לא יותר השימושים המפורטים להלן:

- החנת כוח

- תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה

- ייצור אריזה ואחסנה של חמרי הדברה
- בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות
- משחטה, בית מטבחים
- מפעל לטיפול בפסולת
- מפעל לייצור מוצרי כשר ומוצרי חלב
- מפעל לייצור רעלים
- מפעל לייצור זכוכית
- מפעל לניסור ועיבוד אבן
- מפעל לייצור מלט וסיד
- מפעל לייצור אספלט
- מפעל לייצור ו/או אחסנה ו/או מילוי של גז, דלק או חומרי נפץ
- שימושים מסחריים למעט חנות למכירת תוצרת המיוצרת כמפעל ומזנון ו/או בית קפה לשירות העובדים.
- תנאי למתן היתר כניה הוא אישור האגף לאיכות הטביכה בעיריית ירושלים.
- ב. תותר חלוקת מגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' בת/4286 א' לשני מגרשים חדשים מס' 1א' ו-1ב', בהתאם למפורט בתשריט.
- ג. קוי הבנין המירביים במגרשים חדשים מס' 1א' ו-1ב' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובקו נקודה ברקע כמאושר כתכנית מס' בת/4286. תותר הקמת חניון תת קרקעי בכל מגרש עד קו בנין אפס בגבולו הדרומי.

ד. למרות האמור בסעיף ג' קטן לעיל, תותר בניה בקו בנין אפס בין מגרש חדש מס' 1ב' ובין מגרש מס' 2 שעפ"י תכנית מס' בת/4286א' בכפוף לתנאים הבאים:

1. איחוד מגרש חדש מס' 1ב' עם מגרש מס' 2 שעפ"י תכנית בת/4286א' באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית, ללא צורך בהפקדה ואישור של תכנית.

2. אישור תכנית חלוקה לערכי רישום כהתאם להוראות החוק ובכפוף לאמור בסעיפים 12, 13 להלן.

ה. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' המגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שמושים עקריים		שטחי שרות						
		מ"ר	%	מקלס	סדרנות	חניה	סה"כ(מ"ר)	%	סה"כ הבנין	
1 א'	4630	7130	154%	315	400	6000	6715	145%	13845	299%
1 ב'	4065	6260	154%	245	350	5300	5895	145%	12155	299%

הערות לטבלה:

- אחוזי הבניה המפורטים להלן כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- אחוזי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- באם יוגדלו הדרישות לתקני חניה ומקלוט - יוגדלו שטחי השירות בהתאם.

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' בת/4286א', שלא שוננו במפורש בתכנית מס' בת/4837 זו, ממשיכות לחול.

10. הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

11. חניה פרטית:

12. ביצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן זו לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית כלשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, ובתחום חלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

14. היטל השבחה: א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

