

28.97
28.98

חגית - אמונים
לדטן

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5552

שינוי מס' 1/97 לתכניות בת/4837

ושינוי מס' 1/97 לתכנית מס' בת/4286א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 5552, שנוי 1/97 לתכנית מס' בת/4837, שינוי 1/97 לתכנית מס' בת/4286א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח בנוי, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-4.065 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, רח' נחום חפצדי, אזור התעשיה גבעת שאול ג', שטח מצפון לרח' המלמד ולמפעל מיפרומאל. גוש 30269, חלקה 81. חלק מחלקות 62, 63, 64, 65, 66, 80, 82, 83, 84, 107. מגרש מס' 1ב' שעפ"י תכנית מס' בת/4837. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. שנוי קוי בנין וקביעתם מחדש כמפורט להלן:
 1. קביעת קוי בנין תת קרקעיים אפס בחזית המזרחית ובחזית המערבית.
 2. שינוי קו בנין עילי בחזית הדרומית מ-5 מ' ל-3 מ'.
 ב. הגדלת שטחי הבניה המירביים המהווים חלקי שירות בשטח המגרש מ-5895 מ"ר ל-9510 מ"ר תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח ל-15,770 מ"ר.
 ג. ביטול סעיף 9(ד) שבהוראות תכנית מס' בת/4837 בדבר האפשרות לאחד מגרש מס' 1ב' עם מגרש מס' 2 שעפ"י תכנית מס' בת/4837.
 ד. שינוי גובה מירבי.
 ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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 שבתכניות מס' בת/4837 ו-בת/4286א' וההוראות שבתכנית מס' 5552 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 באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור תעשיה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשיה וחלות על שטח זה כל הוראות תכניות מס' בת/4837 ו-בת/4286 א' לגבי אזור תעשיה, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. בשינוי להוראות תכנית מס' בת/4837 קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

קוי הבנין התת קרקעיים בחזיתות המזרחית והמערבית יהיו אפס כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

קוי הבנין העיליים המירביים בחזית הדרומית יהיו 3 מ' כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קוי הבנין המאושרים בתכנית מס' 4837 והמסומנים בתשריט בקו נקודה ברקע נשארים בעינם.

קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון X מבוטלים בזאת.

ב. תותר הקמת חניון תת קרקעי בכל המגרש עד קו בנין אפס בגבולות הדרומי, המזרחי והמערבי.

ג. גובה הבנין לא יעלה על קו גובה מירבי 808 מ' אולם תותר סטיה מגובה זה לארובות ו/או לאנטנות בלבד. מספר הקומות ותקרות הביניים יהיה כמפורט בנספח הבינוי מס' 1.

ד. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 11 יהיו
כמפורט להלן:

סה"כ במ"ר		חלקי שירות		שימושים עיקריים		מאושר מוצע סה"כ		מאושר מוצע סה"כ	
		במ"ר		במ"ר					
5225	--	5225	--	5225	--	--	--	5225	±000
10545	3615	6930	4285	3615	670	6260	--	6260	±000
15770	3615	12155	9510	3615	5895	6260	--	6260	סך הכל

הערות לטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים
שבתחום מעטפת הבניה.

* שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון
והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-
1992.

ה. הבנוי בשטח יהא כמפורט בנספח מס' 1.

ו. השימושים המותרים בשטח יהיו בהתאם למפורט בסעיף
9א' שבהוראות תכנית מס' בת/4837 וכן תותר בשטח
הקמת מפעל תרופות.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת תכנון מפורט של מערך החניה והסדרי

התנועה בשטח התכנית לאישור המח' להסדרי

תנועה בעיריית ירושלים.

2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון
בשטח.

3. ראה סעיף 9ט' שבהוראות תכנית מס' בת/4286א'.

4. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי
תנועה מפורטות על ידי רשויות התמרור.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' בת/4837
ובת/4286א', שלא שנוי במפורש בתכנית מס' 5552 זו,
ממשיכות לחול.

11. חניה פרטית: א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה

בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה
פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין
שיוקם בשטח.

ב. החניה כולה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה
הקיים.

ג. ראה סעיף 9(ז)1, 4 לעיל.

12. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל

חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום בהתאם להוראות
תכנית מס' בת/4837.

13. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות

החוק.

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

14. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות
התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא
ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה,
ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע
הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך
תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי
מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

רח' בן יהודה 34 י

טל: 02-5392777

פקס: 02-6252999

אין לנו התנגדות עקרונית להכנת, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשומת המכרז המוסמכת. החייבתנו הינה לצרכי תכנון בלבד,
אין לה כלל להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים
בגינו, ואין החייבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הגדול ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה וצ"ע כל דין.
למען הטר ספק כוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

10-08-1997

הודאה בקיום הסכם סאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם סאמור ועמ"י כל דין,
שכן החייבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמליה זקן-בנוביץ, ט/אדריכל המחוז
ממ"ס - מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית: חב' "פריו" בע"מ

ת.ד. 23950, ירושלים.

5898298

טל. 02-5322836

פקס. 02-5812722

PERIO PRODUCTS LTD.
תכשירי פריו בע"מ

[Handwritten signatures and notes]

אייל שער - מיכאל וקנין,

חתימת המתכנן:

אדריכלים ובוני ערים

רח' אבן עזרא 24, ירושלים.

טל. 02-5633434. פקס. 02-5610947.

תאריך:

יולי 97
ינואר 98 ✓

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5552
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 126 ביום 10.12.97
סגן נכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5552
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 126 ביום 10.12.97
יו"ר הועדה