

משרד הפנים  
 לשכת התכנון ומחוז ירושלים  
 26-07-2001  
 נתקבל  
 חיק מס'

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5581

שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' בת/ 4286 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5581, שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' בת/ 4286 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן : התשריט), וגליון אחד של תוכניות בינוי הערוך בק.מ. 1:200. (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- 6.25 דונם.
5. מקום התכנית : ירושלים, אזור התעשייה גבעת שאול, רח' נחום חפצדי 5 גוש 30260 חלק מחלקה 53 מגרש מס' 5 שעפ"י תכנית מס' בת/ 4286 א'. שטח בין קואורדינטות 167700 ל- 167850 ובין 132900 ל- 133025 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :
  - (א) קביעת בינוי להקמת בניין תעשייה חדש בשטח מגרש מס' 5 שע"פ תכנית מס' בת/ 4286 א', בהתאם לנספח בנוי.
  - (ב) הגדלת זכויות הבניה המירביות בשטח מגרש מס' 5 כאמור מ- 154% ל- 224%.
  - (ג) קביעת מס' הקומות המירבי לבניין החדש בשטח וקביעתן ל- 6 קומות ממפלס 777.65 ול- 3 קומות ממפלס 789.20.
  - (ד) קביעת גובה הבניה המירבי לבניין החדש.

- (ה) קביעת שימושים מותרים ושימושים אסורים בשטח התכנית.
- (ו) קביעת הוראות לעניין השימוש בחניון הבניין כחניון ציבורי.
- (ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' בת/ 4286 א' וההוראות שבתכנית מס' 5581 זו.

8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

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) בשטח זה קיים בניין תעשייה. תותר תוספת של בניין חדש נוסף בשטח זה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) קוי הבניין המירביים המאושרים בתכנית מס' בת/ 4286 א' נשארים בעינם, כמצויין בתשריט בקו נקודה, בטוש שחור.

(ג) בשינוי לתכנית מס' בת/ 4286 א', זכויות הבניה המירבית בשטח מגרש מס' 5 תהיינה 224% משטח המגרש נטו והן כוללות את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת שני הבניינים, למעט שטח חניה תת קרקעית ושטחי מקלטים תקינים חד תכליתיים.

(ד) הגובה המירבי המותר לבניין החדש לא יחרוג מהגובה של הבניין הקיים במגרש ויהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי מס' 1.

(ה) מס' הקומות המירבי לבניין החדש 6 קומות.

(ו) שטחי הבניה המירביים המותרים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ (במ"ר)			חניה (במ"ר)			מרחבים מוגנים תקניים חד תכליתיים (במ"ר)			שטחי שרות שאינם ממ"מ וחניה (במ"ר)			שטחים עקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
17,448	5,167	12,281	2,858	500 תפעולית	2,358	590	186	404	687	231	456	13,313	4,250	9,063	שטחים מעל מפלס ה- 0.00 ±
10,416	--	10,416	10,416	--	10,416	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שטחים מתחת מפלס ה- 0.00 ±
27,864	5,167	22,679	13,274	500 תפעולית	12,774	590	186	404	687	231	456	13,313	4,250	9,063	במ"ר
--	--	--	--	--	--	--	--	--	11.0%	3.7%	7.3%	213%	68%	145%	סה"כ באחוזים

הערות לטבלה :

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המאושרות בתכנית תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

- (ז) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- (ח) השימוש בבניין החדש יהא לתעשיה, תעשיה עתירת ידע ותעסוקה.
- השימוש למשרדים ולמסחר בבניין החדש אסורים.
- (ט) תנאים למתן היתר בניה :
1. ראה הוראות תכנית מס' בת/ 4286 א'.
  2. הגשת תכנון מפורט של מערך החניה בשטח התכנית ושל הכניסות/יציאות אליה וממנה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה.
  3. תאום עם מח' הסדרי התנועה לעניין התנאים וההוראות להפעלת החניון הציבורי שבבניין.
10. הערה : מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' בת/ 4286 א' שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5581 זו, ממשיכות לחול.
11. חניה : (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.
- (ב) החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ג) דרישות החניה לבניין החדש תהיינה כדלקמן :
- | <u>רכב פרטי</u>            | <u>חניה תפעולית</u>                    |
|----------------------------|--|
| לכל 30 מ"ר עד 10,000 מ"ר.  | לכל 2000 מ"ר.                          |
| לכל 50 מ"ר מעל 10,000 מ"ר. | תותר חניית טנדרים ע"פ שיקול דעת הועדה. |
- (ד) ראה סעיף 9 (ט) 2 לעיל.
- (ה) החניון יהיה פתוח לציבור ראה סעיף 9 ט' 3 להלן.
12. 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.

13. תשתית :

בעלי הזכויות במקרקעין 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.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

14. תוקף התכנית :

תקפה של תכנית זו 5 שנים מיום אישור התכנית למתן תוקף. זכויות הניתנות בתכנית זו ואשר לא תנוצלנה בתוך 5 שנים, תבוטלנה.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
רח' בן יהודה 34, ירושלים 94583  
טל. 02-254121

חתימת מגישי התכנית:

פ.פ.ד. יהלומים בע"מ  
בורסת היהלומים, רמת גן  
טל. 03-5754917  
מ.ר. 511681967

חתימת המתכננים:

דורית ודורון חוק- אדריכלים  
הכפיר 53, מלחה ירושלים 96952  
טל. 02-6793399  
ת.ז. 050329887  
מס' רשיון : 27249

דורית ודורון חוק - אדריכלים  
רח' הכפיר 53, מלחה, ירושלים מס' 96944  
טל - 02-6793399 פקס 6795292

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 5581  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 1011 ביום 07.07.01  
אנני העדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5581  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1011 ביום 07.07.01  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר דיון

10.07.2001

תאריך: