

חוק הליידי תכנון ובנייה (הוראות השעה) תש"ו 1990מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' בת/ 4505שנווי מס' 92/1 לתוכניות מס' 1346, 1346 א', 1346 ב', 1658, 2173, 2173 א'

(שינוי תוכנית מתאר מקומי)

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מס' בת/ 4505 שנווי מס' 92/1

לתוכנית מס' 1346, 1346 א', 1346 ב', 1658, 2173,

2173 א' (להלן: התוכנית).

2. משמעות התוכנית: התוכנית כוללת 11 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות

התוכנית), גלוון אחד של תשריט הערד בק.מ. 1:500

(להלן: התשריט) וגלוון אחד של נספח בניו ופתוח

הערוד בקנ.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממשוני התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית
בשלמותה.3. גבולות התוכנית: הקו הכהול בתשריט הוא גבול התוכנית.4. שטח התוכנית: כ-56 דונם.5. מקום התוכנית: ירושלים, אזור התעשייה בגבעת שאול, השטח הידוע בשטח

"מאפית אנגליל" וסביבתו, בין הרחובות כנפי נשרים,

פרבשטיינו ובתי דפוס.

גוש 30261 חלקות 5, 65, 92, 102, 103, 114, 115 וחלקי חלקות

. 127, 126, 125, 112, 111, 104, 100, 99, 88, 64, 63, 62, 56

גוש 30260 חלקו חלקות 36, 37, 38, 39, 40, 41 ו. 51.

גוש 30168 חלק מחלקת 48.

שטח בין קו אורדינטות אורך 168000 - 168400 ובניו

קו אורדינטות רוחב 132550-132800.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכננות:

(א) שניוי יעוד שטח משטח פתוח צבורי ומאזור תעשייה לדרכ.

(ב) שניוי יעוד שטח משטח פתוח צבורי לאזור תעשייה.

(ג) קביעת בניוי ופתוח להקמת בניו חדש מדרום לבניין הידעו כבניו "מאפית אנגל", לשם שיפור מערך הייצור, השיווק, הסדרי התנוועה והחנינה בשטח הידעו כשטח מאפית אנגל, בהתאם לנספח הבניוי.

(ד) קביעת בניוי לתוספת בנייה באגפו הדרומי של הבניין הידעו כבניו "מאפית אנגל" בהתאם לנספח הבניוי.

(ה) קביעת קורי בניין מירביים לבניין החדש לרבות קו בניין תחת קרקע אפס.

(ו) קביעת הוראות בדבר סגירת חנויות המאפייה הקיימת בצומת הרחובות פרבשטיינו ובתי הדפוס והעתקתה לבניין החדש.

(ז) קביעת תנאים למון היתר בנייה והוראות עיצוב ופיקוח.

(ח) הרחבת רח' כנפי נשרים, רח' פרבשטיינו ורחוב בית הדפוס וקביעת שטחים לחניה ציבורית ולהחנינה פרטית.

(ט) קביעת הוראות בדבר הרישת המדרגות המובילות לחנויות מאפית אנגל הקיימת.

(י) אחד וחלוקת חדש.

7. כפיות תכנונית: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה זמן לזמן. וכן חלות הוראות שבתכנית מס' 1346, 1346 א', 1346 ב', 1658, 2173 ו- 2173 א' וההוראות שבתכנית מס' 4505 זו.

8. הוראות התכנונית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוינו לה בדף ההוראות שבכתב, והוא בתשritis והוא בנספח הבינוי (להוציא פרט מפת הרקע שעלייה נערך התשריט, באם אין מצוינים במקרא שתשritis), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינו עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזרע תעשייה: השטח הצבוע בתשritis בצבע סגול הוא אזרע תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזרע תעשייה וכן וההוראות הבאות:

(א) בשטח מגרש חדש מס' 1 בו קיימת "מאפיית אנג'יל", תותר הקמת בניו חדש בחלקו הדרומי של המגרש וכן הרחבת הבנייןקיים באגפו הדרומי, לשם שיפור מערכ הייצור, השוק הסדרי התנועה והחניה בשטח המאפייה, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקו הבניין המסומנים בתשritis בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לחניה תת קרקעית ולמרתפים.

(ב) הוועדה המקומית תהא רשאית, לעת מתו היתר בנייה, להתייר שינויים ארכיטקטוניים ובלבך שלא תהיינה חריגות מוגבלת גובה הבניה, מוגבלת קוווי הבניין, מוגבלת מס' המקומות ומוגבלת שטחי הבניה.

(ג) כתנאי למון טופס 4 בmgrש חדש מס' 1, תיסגר חנות המאפייה הקיימת בצומת הרחובות פרבשטיין ובטה הדפוס ותזריםה המדרגות המובילות אליה, כאמור בסעיף 11 להלן, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, על מנת לבטל כל גישה אליה מכיוון רח' בית הדפוס.

(ד) הוראות בנייה:

1. כל הקירות החיצוניים של כל הבניין בשטח התכנית וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרכו ייבנו וייצרו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחמרי בנייה אחרים בתנאי שטחים לא יעלה על ₪ 50 מסך כל שטח המעתפת החיצונית של הבניין.

2. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.

3. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל תשתיות אחרת על החזיותות החיצונית של הבניין.

(ה) תנאים למון היתר בנייה:

1. תנאי למון היתר בנייה בשטח התכנית יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. בדבר האמצעים שיש לנוקוט למניעת מטרדי רעש, זיהום אויר ומטרדים חזותיים שמקורם מהבנייה, ומהשימושים במבנה נשוא היתר בנייה.

כל האמצעים שידרשו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה, בmgrש חדש מס' 1, יבוצעו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מנגיש התקנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המחלקה לאיכות הסביבה ולא ינתנו טופס 40 כל עוד לא הושלם ביצועם.

2. תנאי למתו היתר בניה בשטח mgrש חדש מס' 1 הוא הגשת תוכנו מפורט של מערכת הדרכים, החניה הפרטית והחניה הציבורית שבתחום התקנית לאשור אגף הדריכים, ע"י מנגיש התקנית ועל חשבונם. ביצוע החניות והרחבת הדריכים כאמור, לרבות הריסת המדרגות כאמור בסעיף 11 להלן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י מנגיש התקנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח ובפיקוח אגף הדריכים ולא ינתנו טופס 4 כל עוד לא הושלם הביצוע, כאמור.
3. תנאי למתו היתר בניה הוא תיאום עם המח' לתברואה, המח' לשיפור פני העיר וחברת החשמל.
4. תנאי למתו היתר בmgrש חדש מס' 1 הוא הגשת התchieיבות ע"י מנגיש התקנית ועל חשבונם, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, בדבר רכישת הזכויות בקרקע שייעודה משתנה בתקנית מס' 4505 זו, משטח פתוח ציבורי לאזור תעשייה.

5. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בmgrש חדש מס' 1 יבצעו מגישי התקנית, על חשבונם את הפעולות הבאות בתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פנוי העיר עירית ירושלים:

- ניקוי חזיות האבו הקיימות מכל כתמי החלודה והפיכת, ע"י התזות מים וחול.
- הסרת גדר רשות החלודה בפינת רח' כנפי נשרים ורמת פרבשתיינו והשלמת בניית קיר אבו דוגמת אבו טובזה הקיים ברח' כנפי נשרים.
- ניקוי המיכליים המוצבים על גגות המאפייה, ע"י קיטור מים וחול.
- צביעת כל המיכליים ופרטיו המתכת בגוונים שיתואמו עם המח' לשיפור פנוי העיר.
- ניקוי השטח שבביב המאפייה לרבות סילוק כבלי "בזק" קיימים.
- השלמת הגיננו ושיקומו בשטחים הפרטיים ובשטחיהם הציבוריים הגובלים בגדרות המאפייה.
להבטחת ביצוע האמור לעיל יגישו מגישי התקנית תחכיות משפטית לשביות רצון היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתו היתר בניה בmgrש חדש מס' 1.

10. ח נ י ה: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שני וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית.
- (ב) הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתו היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדrostים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניון/לבניינים שיוקמו בשטח.

- (ג) החניה תהא בחלוקת עילית ובחלוקת תת קרקעית כמפורט
בנספח מס' 1.
- (ד) באזור תעשייה תותר חניה תת קרקעית עד גבולות המגרש
(קו בניין אפס) בכפוף לתנאים הבאים:
- החניון יבנה מתחת לפני הקרקע ולא יבלוט חלק כל
שהוא ממנו מעל מפלס הקרקע הסופי.
 - בעלי הזכויות של המגרש הגובל בחניון הסכימו
לבניה של החניון בגבול המשותף של המגרש.
באינו הסכמה, כאמור, נקבע הליבי פרסום בהתאם
לסעיף 149 לחוק.
- (ה) ראה סעיף 9 (ה) 2 לעיל.

11. מדרגות וגדר להריסה: (א) הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב
בתשritis מיועדים להריסה וייחרשו על ידי
מגישי התכנית ועל חשבונם חלק בלתי נפרד
מה יתר הבניה במגרש חדש מס' 1 ולא ינתנו טופס
4 כל עוד לא הושלמה ההריסה כאמור.

(ב) ראה סעיפים 9 (ג) ו- 9 (ה) 2.

12. דרךים: תוכו הדריכים, רוחבו והרחבתם יהיה כמו צוין בתשritis:

- (א) השטחים הצבועים בתשritis בצבע חול הם שטחים של דרכים
קיימות או מאושרות.
- (ב) השטח הצבוע בתשritis בצבע אדום הוא שטח של הרחבות
דרך.
- (ג) ראה סעיפים 9 (ה) ו- 10 (א) לעיל.

13. בצوع התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חבורונם תכנית חלוקה לצרכי רשות והיא תועבר לבצוע בספרי האחזקה על ידי מגישי התכנית ועל חבורונם.

14. חלוקת חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הורודעה המחווזית לשכת רשם המקראעינו בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ע"י רשם המקראעינו אגב בקורס הממכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשريط ובתחום החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית בקו מקוטע כחול.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כהשתתפים פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. הפקה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור ציבור מיועדים גם להפקעה והורודעה המקומית רשאית, אם תחילת על כן, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

16. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה מעל מפלס הקרקע בשטח התוכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשות התקנים תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשת היתר בנייה.

17. אנטנות: פתרו להתקנת אנטנות על גג הבניינים יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וייהו טעוו אישור מהנדס העיר.

18. קולטי שימוש: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודו שימוש בתחום שיהיו חלק אינטגרלי מתכננו הגג או המערה.
(ב) הפתרו תכנוני טעוו אישור מהנדס העיר.

9. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היTEL השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במרקעינו קודם קודם ששולם היTEL ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. ת ש ת י ת :

בעלי הזכויות במרקעינו יבצעו את כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרד, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתיות) המצוים בתחום תחומי המרקעינו ובסודם למרקעינו כפי שקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במרקעינו יתיקו או יתקינו עבודות התשתיות ובכלל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במרקעינו לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקו וכל נזק שייגרם וכל מתכו בין על קרקע ובין תת-קרקע לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, לצורך זה ניתן כתוב התמיהות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנהי היתר להקמת בניין בשטח המרקעינו אלא לאחר שבוע כל האמור בסעיף זה.

21. תוקף התקנות: כתחילת ביצועה של התקנית מס' 4505 זו, תחשב הקמת

הומות התת-קרקעיות בשלימוטו לשבעות רצוני של מהנדס העיר, בבניין החדש במגרש חדש מס' 1.

חתימת בעל הקרקע:

שלמה א. אנג'יל בע"מ
ככר אנג'יל קריית משה. ירושלים

טל: 02-580555

מיןנהל מקרקעי ישראל
בו-יהודה 34 - מגדל העיר
ירושלים.

חבי כלכלית לירושלים
שרי ישראל 12
ירושלים.
טל: 02-380111

עיריית ירושלים - אגף הנכסים רמ"ץ תכנון אדריכלים נס



שלמה א. אנג'יל בע"מ

שלמה א. אנג'יל בע"מ
ככר אנג'יל קריית משה. ירושלים
טל: 02-580555

חתימת המתכונו:

מלצר איגרא - אדריכלים
עזזה 42, ירושלים 192384
טל: 02-610463

תאריך: 14.5.93

אין לנו הרגשות שקרונית להבניה, בתנאי שבו מתהה
ההיבנה הינה לא בקשרו הכספיות. אין לנו הרגשות
כל אמונותינו או כל גלען אחר בתנאי
שנוכחות נס ע"מ לא הוקצת השיטה ונתמכת עטנו הסכם
בהתאם לתקנות, אין חביבנו וזה בא כמפורט הסכם כל
ההיבנה נס ע"מ לא בקשרו הכספיות נס ע"מ לא כל רשות מוסמכת, לפי
ההיבנה נס ע"מ לא נס ע"מ לא יעשה על
ההיבנה נס ע"מ לא הוקצת השיטה הכללית בתנאי, אין בחיבורו
וועור ע"מ לא כווננו לבבון בוגל הרמתה ע"מ כי סרברט
ההיבנה נס ע"מ לא דרישות נס ע"מ לא בקשרו בשתת, ו/או כל כל זכות
ההיבנה נס ע"מ לא בקשרו הכספיות נס ע"מ לא צהובו נס ע"מ לא
שנוכחות מוסמכת נס ע"מ לא ווער זיכויה נס ע"מ לא
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

שלמה א. אנג'יל בע"מ

עמוס חיקטן
אדריכל המבנה
מ.מ. - אדריכל המבנה
05-09-1993

גביה כלכלית לאדריכלים נס

עיריית ירושלים - אגף הנכסים רמ"ץ תכנון אדריכלים נס

