



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מסומני ירושלים

תכנית מס' 5032

שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 1640  
שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 1640 א'  
ושינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 1873 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5032 שינוי 1/95 לתכנית מס' 1640, שינוי 1/95 לתכנית מס' 1640 א', ושינוי 1/95 לתכנית מס' 1873 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 בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי למגרש חדש מס' 3, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).  
נספח מס' 1 - תכנית בינוי בשטח מגרש חדש מס' 3, הינו מחייב וגובה הבנין בכל חתך יהייה בהתאם למצויין בנספח הבינוי. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
כ- 17.7 דונם.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, אזור התעשייה גבעת שאול, שטח מדרום לרח' המלמד ממערב למפעל מיפרומל, ומצפון לרח' כנפי נשרים. גוש 30269.  
חלקות: 25, 29, 30, 31, 32, 33, 69, 70, 71, 72, 73, 111, 117  
חלקי חלקות: 12, 14, 15, 16, 34, 35, 67, 108, 118  
מגרשים מס': 7, 6, 5 וחלק ממגרש 3 שעפ"י תכנית מס' 1640.  
חלק ממגרש מס' 8 שעפ"י תכנית מס' 1873 א' וחלק ממגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 1640 א'.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
(א) הסדרת מערך יעודי הקרקע בהתאם לקיים בשטח וכמפורט להלן:  
1. שינוי יעוד שטח מדרך לאזור תעשייה.  
2. שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לדרך.  
(ב) הגדלת מס' הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 3 מ-4 קומות ל-7 קומות מעל 2 קומות חניה עיליות וקומת חניה תת-קרקעית בחזית הצפונית ממפלס רח' המלמד, ול-6 קומות בחזית הדרומית ממפלס רח' כנפי-נשרים.  
(ג) קביעת בינוי בשטח מגרש חדש מס' 3 בהתאם לנספח בינוי.  
(ד) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.  
(ה) איחוד וחלוקה מחדש.
7. כפיפות לתכנית:  
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים שמספרה 62 (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות הוראות שבתכנית מס' 1640, ו-1640 א' וההוראות שבתכנית מס' 5032 זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור תעשייה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לירושלים 62 לגבי אזורי תעשייה, וכן ההוראות הבאות:

1. (א) לא תותר תעשייה כימית/פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. לא יותרו תעשיות המחזיקות או המשתמשות בחומרים כימיים קורוסיביים או בחומרים רעילים ומסוכנים כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993.
  2. לא תותר תעשייה הפולטת מזהמים, למעט שריפת סולר לצורך הסקה.  
לא יותרו מפעלים המזהמים מעבר לתקנים המאושרים.
  3. לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
  4. לא יותר מפעל שיגרום בשעות הלילה למפלס רעש העולה על 30 DBA ובשעות היום למפלס רעש העולה על 40 DBA בבניין המגורים הקרוב ביותר.
- (ב) תנאי למתן היתר בניה לכל שימוש תעשייתי הוא אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנושאים הבאים:
1. השימושים המבוקשים לתעשייה (בכפוף לאמור בסעיף א לעיל)
  2. ביצוע התנאים הסביבתיים המפורטים להלן:
    - א. מניעת מפגעי אבק - בזמן ביצוע עבודות הכשרת הקרקע ודרכי הגישה יש להרטיב את דרכי העפר ומקורות אבק אחרים בחומר המאושר על-ידי היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
    - ב. מניעת מפגעי רעש בזמן עבודות הבניה - כל ציוד הבניה חייב לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (ציוד בניה) 1979.
    - ג. שפכים - במידת הצורך יוקצו שטחים מתאימים להקמת מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים. כמו כן יוכנו שוחות דגימה לשפכים, לפני מתקני הטיפול בשפכים ו/או לפני יציאתם לביוב העירוני.
    - ד. עודפי עפר - כל עודפי העפר יופנו לאתר מוסכם ומאושר, בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
    - ה. אין להשתמש במזוט בשטח התוכנית.
      - ו. כל מפעל שיקום בשטח התוכנית יהיה כפוף לתקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) התשנ"ג - 1993.
      - ז. איסוף הפסולת וסילוקה יתבצע בתוך שטח המפעל בתיאום עם מחלקת התברואה והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
  - (ג) לא ינתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר שהושלמו כל התנאים הסביבתיים, לשביעות רצון היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ביצוע כל התנאים האמורים לעיל באחריות מגישי התוכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(ד) חלוקת השטח למגרשים חדשים תהא בהתאם למפורט בתשריט ובכפוף לאמור בסעיפים 16, 15, להלן.

(ה) כניסת כלי רכב מרח' כנפי נשרים למגרשים חדשים שמספריהם 1, 2, ו-3 תותר באמצעות כביש שירות בלבד.  
תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים כאמור הוא הגשת תכנון מפורט של כביש השירות לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.  
ביצוע כביש השירות יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח המגרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה.  
לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח מגרש אלא לאחר השלמת ביצוע כביש השירות להנחת דעת האגף להסדרי תנועה.

(ו) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1, 2, ו-3 היא הגשת תכנון מפורט של החניה בתחום המגרש ושל הסדרי הגישה אליו מרח' המלמד ומרח' כנפי נשרים עפ"י נספח מס' 1. תנאי למתן היתר בניה אישור רשויות התמרון להסדרי התנועה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בכל מגרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(ז) ראה סעיף 11 להלן.

(ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 3 ירוצפו החניות שלאורך רח' מלמד במפלס 9.5 - באבן משולבת, ירוצפו חלקים מקומות החניה באבן משולבת וינטעו עצים בוגרים לאורך רח' המלמד, כמפורט בנספח מס' 1 ובתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר והאגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(ט) מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית המתאר לגבי אזור תעשייה, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5032 ז, ממשיכות לחול.

(י) שטחי בניה

טבלת שטחי בניה

סה"כ שטח בנוי (במ"ר)	שטח למתן שירותים (במ"ר)	שטח לשימושים עיקריים (במ"ר) מסחר, משרדים ותעשייה	
18,363.0	4,300.0	14,063.0	שטחים ממפלס ±000 ומעלה
23,200.0	20,600.0	2,600.0	שטחים מתחת למפלס ±000
41,563.0	24,900.0	16,663.0	סה"כ

מספר הקומות בכל חתך וחתך עפ"י נספח בינוי מס' 1.

הערות:

(1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים הבנויים שבתחום מעטפת הבניה על שימושיהם השונים והכוללים מסחר ו/או משרדים, ו/או תעשייה עתירת ידע ו/או תעשייה ואחסנה.

(2) שטחי הבניה לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992, וכוללים את השטחים למטרות השרות הבאות: חניה הדרושה בהתאם לסעיף 12 לתכנית, מרחבים מוגנים, מבואות וחדרי מדרגות, אחסנה, מעברים ציבוריים, קולונדות.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

10. שטח פתוח:  
ציבורי

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

11. עתיקות:

לא ינתן היתר בניה בשטח מגרש אלא לאחר מתן התחיבות מצד מגישי הבקשה להיתר למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע העבודות בשטח.

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

12. חניה פרטית:

דרישות החניה יהיו כדלהלן:

(א) מסחר: פרטית - לכל 25 מ"ר בינוי עיקרי.  
משאית - לכל 500 מ"ר בינוי עיקרי עד 2000 מ"ר.  
לכל 1500 מ"ר בינוי עיקרי מעל 2000 מ"ר.  
את החניה התפעולית ניתן לחלק לפי:  
30% משאיות 9 מ' ו-70% משאיות 7 מ'.

(ב) משרדים: פרטית - לכל 35 מ"ר בינוי עיקרי.

(ג) תעשייה עתירת ידע: פרטית - לכל 35 מ"ר בינוי עיקרי  
תפעולית - לכל 800 מ"ר בינוי עיקרי  
תותר החלוקה הבאה: 50% משאיות 7 מ'  
50% טנדרים

(ד) תעשייה ואחסנה: לפי תקן ארצי.

(ה) לפחות שני שלישים ממקומות החניה יעמדו לרשות הציבור.

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

13. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. הפקעה:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. ביצוע התכנית:

(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 הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אנב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

16. חלוקה חדשה:

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר או חפץ.

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת חשמל ואישור רשויות התכנון.

17. תחנת שנאים:

18. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבעו ע"י 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 אחראיים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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.

חתימות:

חתימת מגיש התכנית:

**אלה ר.**  
נכסים ואחזקות (1994) בע"מ  
ת.פ. 51-198354-6

אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ  
רח' הנביאים 31, ירושלים

אין לך התנגדות עסקית לתכנית, בהנאי שזו היתה מהאמת עם  
רשויות התכנון המקומיות. התכנית הוגה לצרכי תכנון בלבד,  
אין בה שום חשש או נזק ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר  
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עיניכם הסכם כתאים  
בגינו, ואין חששנו זו מאח במקום השכמת כל בעל זכות בשטח  
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, כמו כל הווה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

**24-07-1997**

הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטלו בגלל  
ההנאי שזו היתה מהאמת עם רשויות התכנון המקומיות.  
על כל זכות אחרת העומדת לנו כבח הסכם כאמור ועפ"י כל דין,  
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק בנקודת כבס תכנונית.

**עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז**  
מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

רשות הפיתוח ע"י מנהל מקרקעי  
רח' בן יהודה 34, ירושלים

**אלה ר.**  
נכסים ואחזקות (1994) בע"מ  
ת.פ. 51-198354-6

אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ  
רח' הנביאים 31, ירושלים

חתימת המתכנן:

**צ. השמשוני**  
אדריכלים ותיכנון (1980) בע"מ  
אבן גבירול 44 ת"א  
טל. 6957519, 6968878

צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ  
אבן גבירול 44, תל אביב

משרד הפנים מחוז ירושלים  
5032 אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 14/97 ביום 14.97  
סמנכ"ל תכנון  
צ"ר העדה

- 21 ביולי 1997
- 13 ביולי 1997
- 29 בינואר 1997