

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5169

שנוי מס' 1/95 לתכנית מס' בת/4009
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 5169, שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' בת/4009 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
 2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 15 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגיליון אחד של תשריט, הערוך הערוך בקנ"מ 1:1250, (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-16,989 דונם.
 5. מקום התכנית:
ירושלים, אזור התעשייה עטרות, שטח מדרום לשדה התעופה עטרות ולכביש בן שמן - עטרות.
גוש 29510, מגרשים 4, 5, 12, 101, 104 וחלק מסגרש 103 שעפ"י תכנית בת/4009.
גוש 29510 חלקי חלקות 37, 39, 40, 43, 47, 48, 50, 84, 85, 86, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח משטח לתכנון בעתיד לאזור תעשייה.

2. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לדרך.

(ב) קביעת יעוד שטחים לאזור מסחרי.

(ג) קביעת הוראות בנוי ופיתוח בשטחי המגרשים המיועדים לתעשייה.

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים, קווי הבנין המירביים וגובהי הבניה המירביים בשטחי המגרשים המיועדים לאזור תעשייה.

(ה) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

(ו) קביעת תנאים סביבתיים ומגבלות לשימושים תעשייתיים.

(ז) הרחבת דרך קיימת/מאושרת.

(ח) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפירות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מומן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית בת/4009 וההוראות שבתכנית מס' 5169 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם

אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:

9. אזור תעשייה:

(א) אחוזי הבנייה המירביים יהיו 150% משטח המגרש נטו והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט 100% משטח המגרש לחניה תת-קרקעית בהתאם לתקן ומקלט תקני חד תכליתי. לא תותר המרת שטחים המיועדים לחניה ולמקלט כאמור עבור שטחים המיועדים לשטחים אחרים.

(ב) קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) גובה הבניה המירבי לא יעלה על המותר עפ"י תכנית המתאר המקומית לירושלים. בכל מקרה לא תותר כל בניה של מבנה מתקן או חלק ממנו (לרבות מתקני גג), בגובה שמעל 811 + מעל פני היס.

(ד) מפלסי הפיתוח הסופיים בשטחי המגרשים החדשים מס' 4 א' 4 ב' שעפ"י תכנית זו ובשטח מגרש מס' 5 שעפ"י תכנית מס' בת/4009, יהיו בתחום המפלסים המסומן בקוים אלכסוניים בחתכים שבנוסף מס' 1 בתכנית מס' בת/4009.

תותר סטייה של עד 1.5 מ' במפלסי הפיתוח המחייבים ובגובה ה- 0.00 + של המגרשים כאמור, לעת מתן היתר הבניה.

(ה) עיצוב פני הקרקע והתגברות על הפרשי גובה בפיתוח השטח יעשו או ע"י קירות תמך או ע"י שפוע קרקע, בהתאם למפורט בנספח הפיתוח של תכנית בת/4009 ובהתאם להוראות הבאות:

1. בחזיתות הצדדיות של המגרשים, תותר הקמת קיר תמך שגובהו המירבי לא יעלה על 4.0 מ'.

במידה שהפרש הגובה מצריך קירות גבוהים - 4.0 מ', כאמור, יבנו קירות תמך נוספים בנסיגה. המישור האופקי בין שני קירות תמך לא יפחת מ- 3.0 מ'.

2. בשטחים שבהם לא יבנו קירות תמך השיפוע המירבי של פני הקרקע במדרונות יהיה 1:2 ופניו יכוסו בשכבת אדמת גן בעובי 30 ס"מ לפחות.

3. בגבולם הצפוני של מגרשים חדשים מס' 4א' ו-4ב' ובמגרש מס' 5 שעפ"י תכנית בת/4009 פיתוח השטח יהא באחד משני האופנים הבאים:

(א) ייבנה קיר תמך לאורך המגרשים כאמור מפני הקרקע הקיימת ועד לפני הפיתוח הסופיים בגובה שלא יעלה על 8.0 מ' (כמפורט בנספח מס' 1 שבתכנית מס' בת/4009).

(ב) עיצוב פני הקרקע בגבולם הצפוני של המגרשים כאמור יהא בשיפוע 1:2 או בשיפוע מתון יותר בהתאם למפורט בנספח מס' 1 שבתכנית מס' בת/4009.

בחירת אחת מבין האלטרנטיבות כאמור תהא לעת מתן היתר הבניה הראשון בשטח תכנית מס' בת/4009 ולאחר תיאום עם מ.ע.צ. ביצוע האלטרנטיבה הנבחרת. כאמור, יהא בהינף אחד לאורך כל גבולה הצפוני של תכנית מס' בת/4009 וכחלק בלתי נפרד מהיתר בניה הראשון שינתן בשטח תכנית מס' בת/4009, כאמור בסעיף 9 (ט) 1 בהוראותיה.

4. כל פניהם הגלויים של קירות התמך, לרבות הפנים העליונים והפנים האחוריים, יבנו באבן טבעית מרובעת ומסותת בנדבכים אופקיים, כמופיע בנספח הפיתוח שבתכנית מס' בת/4009 מלבד הקירות שבגבולם הצפוני של מגרשים מס' 4 ו-5 שייבנו מאבן לקט, בכפוף לאמור בסעיף קטן 3 לעיל.

5. מעקות בטיחות וגדרות הפרדה בגבול המגרש הפונה לדרך ציבורית ייבוצעו בהתאם לפרטים שבתרשים מס' 3 בנספח מס' 1 של תכנית מס' בת/4009.

(ו) שימושים מותרים:

1. תנאי למתן היתר בניה בשטחי המגרשים המיועדים לתעשייה הוא אשור האגף לאיכות הסביבה בדבר השימושים התעשייתיים המבוקשים בשטח.

2. בשטחים המיועדים לתעשייה לא יותרו שימושים תעשייתיים שפעולתם מלווה בפליטת גזים, רעשי בלתי סביר, איכסון כימיקלים וגזים מסוכנים, הכל בכפוף להנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והנחיות משרד הבריאות. הנחיה זו תשאר בעינה כל עוד קיימים בניני המגורים בשטח חלקות 86, 93, 94, 95 בגוש 29510.

(ז) יותר איחוד/פיצול מגרשים, באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית ללא צורך בהפקדה ואישור של תכנית איחוד וחלוקה, ובלבד ששטח מגרש לאחר חלוקתו לא יקטן מ- 1.5 דונם. במידה ויאושר איחוד בין מגרשים, כאמור, תותר בניה בקו בנין אפס בגבול המשותף שביניהם.

(ח) כל הקירות החיצוניים של הבנינים יבנו מחומרים המקובלים באזורי תעשייה בירושלים בעת הגשת הבקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר.

(ט) תנאים למתן היתר ושלבי ביצוע:
1. מתן היתרי בניה בשטח בשלבים בכפוף למפורט בסעיף 9 (ט) 1 שבהוראות תכנית מס' בת/4009.

2. לא ינתן היתר בניה בשטחי המגרשים המיועדים לתעשייה אלא לאחר ביצוע בפועל ובהינף אחד של קיר התמך מאבן לקט הגובל בשטח עם זיקת ההנאה לטובת עיריית ירושלים בגבולם הצפוני של המגרשים כאמור, בגובה שלא יעלה על 1.0 מ'.

3. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת חוות דעת סביבתית של יועץ איכות סביבה בדבר השפעת הבניין שיוקם והשימושים המבוקשים בו על הסביבה ובדבר האמצעים שיש לנקוט, במידת הצורך, למניעת מפגעים של רעש, זיהום אוויר, ריח וכדו'.
חוות הדעת כאמור, תוכן בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על חשבון מגישי הבקשה להיתר ותאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
מסקנות חוות הדעת תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וביצוען יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

4. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם מינהל התעופה האזרחית בגין האמצעים שיש לנקוט למניעת סכנה מציפורים לתעופה בשדה התעופה עטרות וסביבתו ובגין האמצעים שיש לנקוט לאבטחת בטיחות טיסה בשטח.
בין האמצעים, כאמור:

(א) נטיעת צמחיה שאינה מושכת ציפורים

(ב) התרת הכנסת שימושים לתעשייה העוסקים במזון ובחמרים אורגניים רק לאחר קבלת אישור רשות שדות התעופה והנחיותיה.
(ג) הצבת מתקני אשפה סגורים ומכוסים.

(ד) שמירת הנקיון מסביב למתקני האשפה למניעת משיכת ציפורים לסביבתם.

5. ראה סעיף ראה סעיף (ו) 1 לעיל.

6. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור המח' לשיפור פני העיר, בכפוף למפורט בנספח מס' 1 שבתכנית מס' בת/4009 ובכפוף לאמור בסעיף 9 (ט)1 בהוראותיה ולא ינתן טופס 4 ולא תעודת גמר זמנית כל שהיא, אלא לאחר שהושלם פיתוח השטח במגרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, באישור המח' לשיפור פני העיר.

7. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בדבר העברת פסולת עפר לאתר שפיכת עפר מורשה בעת ביצוע עבודות הבניה במגרש.

8. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם אגף הביוב בדבר אי פגיעה בקו ביוב עירוני קיים בקירבת שטח התכנית ובדבר תכנון וביצוע צנרת מי גשם בכל מגרש בניה.

9. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות.

10. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר/חדרי שנאים בכל מגרש.

11. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם האגף להסדרי תנועה בדבר מערך התנועה למגרש וממנו ובדבר מערך החניה בו.

12. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנית שילוט באשור האגף לאיכות הסביבה.

13. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 על דקע תכנית מדידה מצבית חתומה ע"י מודד מוסמך.
התכנית תכלול, בין היתר את האלמנטים הבאים ובכפוף לתכנית הפיתוח, כאמור, בסעיף 9 (ט) 1 שבהוראות תכנית מס' בת/4009:

- סימון קירות התמך על כל מפלסיהם (גובה קרקע הקיימת, גובה קרקע סופי מתוכנן, גובה ראש הקיר).
- מפלסי הקרקע המתוכננים בתחום המגרש.
- תכנית נטיעות הכוללת סוגי עצים קיימים ומוצעים, תכנית השקיה מושלמת הכוללת תכנון לראש מערכת ההשקיה וקוי טפטוף לכל העצים, באשור המ' לשיפור פני העיר.

14. בכל בקשה להיתר בניה יוקצה שטח מיוחד בקירבת כביש הגישה להצבת מכולה/מכולות אשפה. מיקום, קיבולת ומס' המכולות יקבע ע"י מח' התברואה בעיריית ירושלים.

15. בכל בקשה להיתר בניה יוקצה שטח של 1 מ"ק לפחות למערכת טיפול בשפכים עבור בור שיקוע שפכים שיהווה גם בור דיגוס, הכל בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה.

16. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בכל מגרש יתוכננו וייבנו פירים מתאימים להעברת מערכות אוורור עד לגובה שני מטרים מעל לגג הבניין, בכפוף לאמור בסעיף 9 (ג) לעיל.

17. ראה סעיף 11 להלן.

18. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זיקת הנאה לטובת עיריית ירושלים לצורך התקנת קו ביוב ואחזקתו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית. ראה סעיף 9 (ט) 1 שבהוראות תכנית מס' בת/4009.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

10. אזור מסחרי:

(א) תותר הקמת בניין עם שימושים מסחריים בשטח מגרש חדש מס' 12 א'.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 50% משטח המגרש והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, למעט 50% משטח המגרש לחניה ולמקלט תקני חד תכליתי. לא תותר המרת שטחים המיועדים לחניה ולמקלט כאמור עבור שטחים המיועדים לשימושים אחרים.

(ג) קוי הבניין המירביים הם בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש שחור וכמאושר בתכנית מס' בת/4009.

(ד) מס' הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות
ובכל מקרה לא תותר בניה של מבנה, מתקן או
חלק ממנו, (לרבות מתקני גג) בגובה שמעל
+811 מעל פני הים.

(ה) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
הבניה באבן נסורה (חלקה), ללא סיתות,
אסורה.

(ו) פיתוח השטח יהא בכפוף לסעיפים 9 (ה)
1,2,4,5,9 (ט) 6.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם האגף להסדרי תנועה בדבר מערך
החניה בשטח המגרש, כאמור בסעיף 12 להלן.

2. תיאום עם אגף התברואה בדבר הצבת מכולה/
מכולות אשפה בשטח המגרש בקירבת כביש
הגישה. מקום המכולה וקיבולת בה יקבעו
ע"י אגף התברואה.

3. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר
השימושים המסחריים שישולבו בשטח ובדבר
האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רעש,
ויהום אוויר, ריח וכדו' לבנייני המגורים
הקיימים בסמוך.

4. תיאום עם מנהל התעופה האזרחית.

5. ראה סעיפים 9 (ט) לעיל.

(ח) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין
אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט
התשי"ם - 1980.

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

11. עתיקות:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

12. חניה פרטית:

(ב) החניה תהא על-קרקעית ו/או תת-קרקעית, בהתאם להנחיות האגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

(ג) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע, הוא שטח של חניה פרטית, לשימוש מגרש חדש מס' 12 א', ראה סעיף 10 (ז) 1 לעיל.

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

13. דרכים:

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה ו/או הרחבת דרך.

(ג) ביצוע הדרכים יהא בכפוף לאמור בסעיפים 9 (ט) 1, 10 (ז) 5 ו-14 שבהוראות תכנית בת/4009.

(ד) מודגש בזאת כי לא יותר חיבור פיסי בין כביש מס' 3 שעפ"י התכנית לכביש מס' 4 שעפ"י התכנית. ישמר הפרש המפלסים בין שתי הדרכים, כאמור.

14. ביצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי 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 על ידי רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

17. תחנת טרנספורמציה: לא תותר תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון, תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. היטל השבחה: (א) הוועדה 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.

19. 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 והאישורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל כבל טלפון וכיו"ב. הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

