

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 7307**  
**שינוי לתכנית בת/4718**  
**שינוי לתכנית מס' 2799**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

**1. שם התכנית :**  
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 7307.  
 שינוי לתכנית בת/4718 ושינוי לתכנית מס' 2799.  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית)

**2. מסמכי התכנית :**  
 התכנית כוללת:  
 א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)  
 ב. גליון אחד של תשריט, הערוך ב-ק.מ. 1:500 (להלן: התשריט)  
 ג. גליון אחד של נספח בינוי, הערוך ב-ק.מ. 1:250 (להלן: נספח בינוי מס' 1)

**3. יחס בין מסמכי התכנית:**  
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בהוראות התכנית, בתשריט ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות במגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת.

**4. תחולת התכנית :**  
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**5. מקום התכנית :**  
 ירושלים, שכונת גבעת שאול, רח' בית הדפוס,  
 גוש 30264  
 חלקה 151  
 שטח בין קואורדינטות רוחב 632320 ל- 632456  
 שטח בין קואורדינטות אורך 217289 ל- 217435  
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. שטח התכנית :**  
 7,688 מ"ר.

**7. בעל הקרקע:**  
 מצות יהודה משה לודמיר ובניו בע"מ  
 ח.פ. 213391015  
 ת.ד. 634 ירושלים 91006  
 טל': 6525151-02, פקס: 6523957-02  
 בעלים פרטיים נוספים : בהתאם לרשימה המפורטת בתשריט

**8. יוזם התכנית:**  
 מצות יהודה משה לודמיר ובניו בע"מ  
 ח.פ. 213391015  
 ת.ד. 634 ירושלים 91006  
 טל': 6525151-02, פקס: 6523957-02

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 7307  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 25/9 ביום 22.9.9  
 מינהל תכנון יו"ר הוועדה

9. **עורך התכנית:**  
אדר' איתן כרמל  
איתן כרמל אדריכלים  
רח' תוצרת הארץ 17 תל אביב, 67891  
טל': 03-6955357 פקס: 03-6955387

10. **מטרות התכנית:**  
א. קביעת הוראות בניו לתוספות בניה לשם הרחבת מאפיה קיימת כמפורט להלן ובהתאם לקיים בשטח:

- 1) הוספת מבנה סילו לטובין בחזית המערבית של הבנין.
  - 2) הוספת מעלית בחזית הצפונית של הבנין.
  - 3) הוספת גגון הצללה בחזית הצפונית מעל שטחי חניה לרכב.
- כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח הבינוי.

ב. הגדרת קווי בנין במגרש: 6 מ' לכיוון צפון, 5 מ' לכיוון מערב, 5 מ' לכיוון דרום ו- 5 מ' לכיוון מזרח.

ג. הגדלת שטחי הבנייה המירביים בתחום התכנית מ- 12,411 מ"ר ל- 15,716 מ"ר. מתוכם 13,058 מ"ר שטחים עיקריים ו- 2,658 מ"ר שטחי שירות.

ד. הוספת קומה עליונה לצורך הרחבת מפעל המצות הקיים, והגדלת מס' הקומות מ- 3 ל- 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (מפלס 0.00 = מפלס קומת קרקע עליונה), הכל כמסומן בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

ה. קביעת הוראות בניו וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בתחום התכנית.

11. **כפיפות לתכנית:**  
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' בת/ 4718 ו- 2799 למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

12. **הוראות התכנית:**

1. **אזור תעשייה:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא איזור תעשייה, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות בת / 4718 ו- 2799 לגבי אזור תעשייה, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. **שימושים ותכליות:**

בקומת הקרקע - והקומות העליונות תעשייה ומחסנים לשימוש מפעל מצות ודברי מאפה.  
בקומות המרתף- מלאכה זעירה, תעשייה ומחסנים. תעשית מצות ודברי מאפה  
בקומות מעל קומת המרתף וקומת הקרקע התחתונה.

ב. תותרנה תוספות בניה בשטח המגרש לשם הרחבת הבנין הקיים כמפורט להלן ובהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1):

1. תותר תוספת מבנה סילו טובין בחזית המערבית של הבנין
2. תותר תוספת מעלית בחזית הצפונית של הבנין
3. תותר הקמת גגון הצללה מעל חנית רכב בחזית הצפונית במפלס קומה א'.
4. תותר תוספת קומה רביעית מעל מפלס הכניסה הקובעת (מפלס 0.00- קומת קרקע עליונה) לצורך הרחבת מפעל המצות הקיים.

ב. שטחי בנייה: שטחי הבנייה המירביים הם 15,716 מ"ר כמפורט בטבלה דלהלן:

| תיאור                  | שטחים עיקריים מ"ר |       |        | שטחי שירות מ"ר |      |       | סה"כ מ"ר |       |        |
|------------------------|-------------------|-------|--------|----------------|------|-------|----------|-------|--------|
|                        | סה"כ              | מוצע  | קיים   | סה"כ           | מוצע | קיים  | סה"כ     | מוצע  | קיים   |
| שטחים מעל מפלס +0.00   | 8,353             | 1,936 | 6,417  | 1,959          | 930  | 1,029 | 10,312   | 2,866 | 7,446  |
| שטחים מתחת למפלס +0.00 | 4,705             | 439   | 4,266  | 699            | 0    | 699   | 5,404    | 439   | 4,965  |
| סה"כ                   | 13,058            | 2,375 | 10,683 | 2,658          | 930  | 1,728 | 15,716   | 3,305 | 12,411 |

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.
- השטח העיקרי המוצע מתחת למפלס ה- 0.0 מיועד עבור הסדרת תחנת קמח קיימת.
- מתוך 8,353 מ"ר שטחים עיקריים מעל מפלס ה- 0.0 מיועדים לאחסנה, היתרה לשימושי תעשיה במפעל הקיים.

ג. מספר הקומות:

מספר הקומות המירבי של הבניין יהא 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת- (מפלס -0.00 מפלס קומת קרקע עליונה).  
גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח בינוי מס' 1.

ד. קוי בנין:

קוי הבנין בתחום התכנית יהיו לדלהלן: צפון- 6 מ', מזרח- 5 מ', דרום- 5 מ' ומערב- 5 מ' כמסומן התשריט.

ה. חמרי גמר:

הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה, שאינה מסותתת, אסורה.

ו. הוראות נוספות:

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנטת טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי ביצוע:

הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בנייה:

1. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית תאום חזיתות המבנה, חמרי הגמר ותכנית פיתוח שטח הכוללת נטיעת עצים בדופן המגרש לכיוון השטח הפתוח עם מהנדס העיר ולהנחת דעתו.
2. הגשת התכניות הבאות לאישור המחלקה לאיכות הסביבה  
(א) גינון ופיתוח שולי שטח הכניסה למפעל.  
(א) פירוט תהליך הייצור  
(ב) מערכת איזור, מערכת חימום והסקה.
3. תאום עם מח' תברואה בדבר תכנון וביצוע מכבש קרטונים ודחסנית אשפה. ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
4. תאום עם מח' ביוב בדבר העתקת קו ביוב ו/או קו ניקוז עירוני אל מחוץ לשטח המבנה בהתאם להנחיות מח' ביוב. מגיש התכנית יגיש תכניות הטיה ותכניות חיבור לרשת ביוב וניקוז עירוניים ויבצע את כל העבודות, כולל התיקונים הדרושים, על חשבונו ובתאום ופיקוח מח' הביוב.
5. תאום עם המחלקה לשרותי כבאות והצלה, לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:  
(א) לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט משתי חזיתות המבנה, בכפוף לתקנות התכנון והבניה חלק ז' סעיף 7.00.03 כמצויין על גבי נספח הבינוי.  
(ב) בתכנון רחבות המילוט ודרכי הגישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים, יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.  
(ג) בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25.00 מ'.  
(ד) רוחבם של מהלכי מדרגות בחדרי מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת אש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורוחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.  
(ה) האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.  
(ו) תהיה המשכיות של חדרי מדרגות, פירים וחדרי מעליות אל גג הבניין.  
(ז) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי כגון באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים). ההחלטה תתקבל בשלב בקשת הגשת תכנית להיתר בנייה.  
(ח) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.  
(ט) בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.  
(י) לשרותי הכבאות תוגש תכנית בטיחותית, עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות וייעשה תאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש וכו'.  
(יא) דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה ינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה ובמסגרת ביקורת רישוי עסקים שתיערך במקום.
6. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח המגרש והרחוב הגובל בו מצפון ושל החניה הנדרשת בשטח המגרש, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום ופיקוח המח' להסדרי תנועה.

ט. תנאי למתן טופס 4 :

השלמת הפיתוח והנטיעות בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

י. שילוט:

לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"ב 1980.

3  
4

13. **חניה פרטית:**  
(א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.  
(ב) התוכנית תתואם לעת מתן היתר עם מח' הסדרי תנועה בהתאם לסעיף 1-12.ט.6 לעיל.

14. **תחנת שנאים:**  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל, לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמל ואישור רשויות התכנון.

15. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**  
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמת אנטנה נוספת כל שהיא.

16. **קולטי שמש על הגג:**  
(א) גגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. **היטל השבחה:**  
(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. **תשתית:**  
מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו-ביוב ו/או קו-ניקוז ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו-תאורה, ו/או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודת תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.  
כמו כן, אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

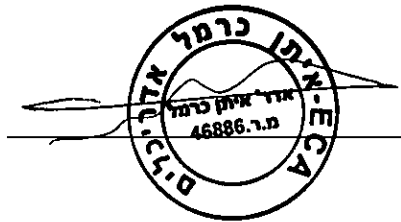
19. חתימות:

מצות יהודה  
משה לודמיר ובניו בע"מ  
ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:  
מצות יהודה משה לודמיר ובניו בע"מ  
ח.פ. 213391015  
ת.ד. 634 ירושלים 91006  
טל': 6523957-02, פקס: 6525151-02  
בעלים נוספים: בהתאם לרשימה המפורטת בתשריט.

מצות יהודה  
משה לודמיר ובניו בע"מ  
ירושלים

חתימת יוזמי התכנית:  
מצות יהודה משה לודמיר ובניו בע"מ  
ח.פ. 213391015  
ת.ד. 634 ירושלים 91006  
טל': 6523957-02, פקס: 6525151-02



חתימת המתכנן:  
אדריכל איתן כרמל  
איתן כרמל אדריכלים  
רח' תוצרת הארץ 17 תל אביב, 67891  
טל': 03-6955357, פקס: 03-6955387

תאריך עדכון: 18.09.2011