

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

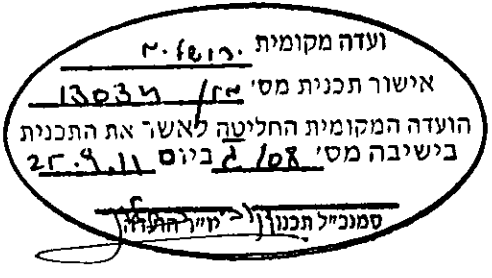

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/ 13034

שם תוכנית: שינוי קו בניין, רח' המדפיסים 10, א"ת עטרות

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי מקומי בקווי בניין במגרש המשמש לתעשייה, ברחוב המדפיסים 10 באזור התעשייה עטרות בצפון ירושלים.

תאור המבנה : מתחם תעשייתי, הכולל מספר מבני תעשייה

התכנית התקפה במגרש היא תכנית 1689 ב'. מגרש 128 .

מהות הבקשה הינה לאפשר קו בניין אפס בקטע מסויים במגרש, שבו קיימת חריגה בפועל מקווי הבניין המאושרים.

מספר תיק בנייה : 95/376,

לא קיימים הליכים משפטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי קו בנין, רח' המדפיסים 10, אזור תעשיה עטרות
1.1	מספר התוכנית	מק / 13034
1.2	שטח התוכנית	16,093 מ"ר
1.3	מהדורות	מתן תוקף
	שלב	1
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	01.11.2011
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ^(א) בחוק	ועדה מקומית
	היתרים או הרשאות	תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קאורדינטה X	220,510
		קאורדינטה Y	640,260
1.5.2	תיאור מקום	מתחם תעשייה בא"ת עטרות, ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	א"ת עטרות
		רחוב	המדפיסים
		מספר בית	10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30602	ירדני בהסדר	חלק מהגוש		(26) חלקה ארעית

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1689'ב'	128 (חלק)

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השניים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
1689 ב'	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1689 ב' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1689 ב' ממשיכות לחול.	י.פ. 2313	שנה עברית: ו' באייר תשל"ז שנה לועזית 24.04.1977

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ענבר אלי	01.11.2011	-	14	-	מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית	ענבר אלי	01.11.2011	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייתיים לבין עצמם תגברנה החוראות על המהייתיים לבין המנחים יגברו המסמכים המהייתיים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המהייתיים לבין עצמם תגברנה החוראות על המהייתיים.

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/תקנית)	דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-6256422		02-6250019	המלך גורני 16 ירושלים	51-1437691	רשות מקומית ברקל העשירית מוזן בע"מ					

יום במעל 1.8.2											
דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
											לא רלוונטי

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5318706		02-5318888	בניין שערי העיר, רח' יפו 216, ירושלים			מדינת ישראל - מנתל מקרקעי ישראל				

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	משרד
Yadidyal@zahav.net.il	02-6765487	052-6760652	02-6760652	רחוב הציפורן 1, ירושלים		73487	57262982		אדריכל	אדריכל
Yadidyal@zahav.net.il	02-6765487	052-6760652	02-6760652	רחוב הציפורן 1, ירושלים		2534217	73893638		ידידיה דוידיאן	תולדות אדריכלות
levymeir@netvision.net.il	02-5816818		02-5816818	פארק סנטר, חר' תוצבים, ירושלים 91350		586			לני מאיר	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קו בניין ללא שינוי בנייה מאושרת בהתאם לסעיף 62א(א-6) לחוק התכנון והבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי בקוי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בתכנית 1689 ב'.

2.2.2 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.

2.2.3 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – זונם	16.093
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				בהתאם למאושר בתכנית 1689 ב'.	אחוזים	תעשיה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשיה	026	לא רלוונטי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשיה
4.1.1	שימושים
א.	תעשיה
4.1.2	הוראות
א.	תותר בנייה בהתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. (קו בניין) ובקוקו אדום (קו בניין מתכנית קודמת).
ב.	כל יתר הוראות תכנית 1689 ב' שלא שונו בתכנית זו, מק/ 13034 זו, ממשיכות לחול.
ג.	זכויות הבנייה והוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ד.	תנאים למתן היתר בנייה בשטח: (1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. וקבלת אשורו. (2) הגשת תכנית מפורטת לפיתוח השטח בקני"מ 100: 1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול הין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסיבנוי ופיתוח, מפלס

	<p>חצר, קירות תומכים, חזיתות, תיכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צובר גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור. גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית ועל חשבוננו.</p> <p>3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה ועל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית ועל חשבוננו.</p>
ה.	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא השטח בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת התיירי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה-הגשת תכנון מפורט של התניון לרבות תכנון הרמפות, מערך חניה, מערך הפריקה, והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אלוי וממנו לאשור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ו.	<p>חומרי בנייה</p> <p>הבנייה תבוצע מאותו סוג גוון סיתות אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז.	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ח.	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. גגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ט.	<p>גריסת פסולת ופינויה</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות</p>

הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.		
לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשל"מ-1980.	שילוט	.ג
מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	מתקני תקשורת	.א

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נט)	מספר יח"ד	תכפית (%) משטח תא חשיפה	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטח בנייה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך תעשיר		
		מתחת לפנייה	מעל לפנייה						סה"כ שטח בנייה	שטח שטח	מתחת לפנייה הקובעת				מעל לפנייה הקובעת	
אזורי	צדדי- צפון	צדדי- ימני	קדמי	מבנה (מטר)	(יח"ד לדונם נט)	יח"ד	משטח תא חשיפה	בנייה כוללים (%)	סה"כ שטח בנייה	שטח	עיקרי	כמאושר	כמאושר בתכנית	16,093	026	תעשיר
מסומ	מסומ	מסומ	מסומ	כמאושר בתכנית						16,093	026	כמאושר בתכנית	16,093			

09/11/2011

עמוד 12 מתוך 14

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי.

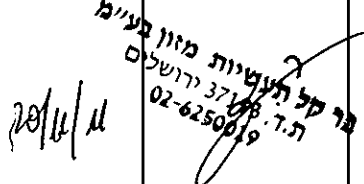
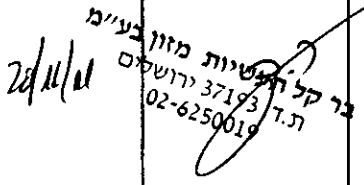
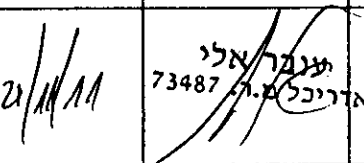
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.		
בנוסף למפורט לעיל בכל אחת מהחנויות שבתחום התכנית תינתן אפשרות בנייה ללא תלות בבנייה המוצעת בחנויות האחרות שבתכנית.		

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
20/11/11		חבי ברקל תעשיות מזון בע"מ	51-1437691		
				לא רלוונטי	יזם במועל (אם רלבנטי)
20/11/11		מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל חבי ברקל תעשיות מזון בע"מ וחוכרים נוספים לא ידועים.			בעלי עניין בקרקע
20/11/11		ענבר אלי אדריכל א.ה. 73487	57262982	אדר' ענבר אלי	עורכי התכנית
			73893638	ידידיה דוידאן	