

דברי הסבר לתכנית

חברת החשמל מבקשת להסדיר סטטוטורית מצב הקיים בפועל מזה כ-20 שנה.

שטח קטן, כדונם אחד, הצמוד למגרש של משרדי חח"י מחוז ירושלים ברחוב מלמד 44, מהווה ומשמש מזה כעשרים שנה חלק משטחי האחסנה הפתוחה ואת רכבי העבודה של חח"י, בהרשאת שימוש מצד מינהל מקרקעי ישראל.

השטח מגודר, מסודר, נקי ומטופח והגישה אליו אפשרית מחצר חח"י בלבד.

מטרת תכנית זו היא להסדיר את יעודי הקרקע עפ"י המצב הקיים ולשנות את יעודי השטח באופן ששטח שאינו מתפקד כיער יוגדר כשטח לאחסנה ושטחים ביעוד תעשייה אשר משמשים כיער יעודם ישונה ליער.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש חברת חשמל רחוב המלמד, גבעת שאול
		מספר התכנית	101-0055418
1.2	שטח התכנית		3.07 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 217209

קואורדינטה Y 632989

1.5.2 תיאור מקום רחוב המלמד 44, גבעת שאול

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	המלמד	44	

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30268	מוסדר	חלק		60, 120, 122
30269	מוסדר	חלק		156

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1873 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1873 / א ממשיכות לחול.	2678	741	11/12/1980
5999	שינוי	משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 5999 ממשיכות לחול	5480	1208	12/01/2006

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלרס שחר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		אלרס שחר			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	29/12/2013	שחר אלרס	משרד הפנים	01/01/2014	חתום להפקדה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	דוד בן ישי		חברת השמל לישראל	חיפה	נתיב האור	1	04-8835031	04-8183573	nati@iec.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ממ"י מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-6208888	02-6208888	
חוכר	חברת השמל לישראל חברת השמל לישראל		חברת השמל לישראל	חיפה	נתיב האור (1)	1	04-8183503	04-8183573	nati@iec.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 10.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אלרם שחר	12755		תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190	03-5444783	elram@012.n et.il
מודד	מודד	סמואל קולקר	895		קציר	(1)		04-6254274	04-6254274	

(1) כתובת: ת.ד. 5590.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
"החוק"	חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 לרבות התקנות שהותקנו על פיו, והתיקונים לחוק כפי שתוקנו או שיתוקנו בעתיד
אזור תעשייה	כמשמעותו בתוכנית מאושרת מס' 1873 א'. מסומן בתשריט בצבע סגול.
גבול תכנית	מסומן בתשריט בקו כחול עבה רציף.
התכנית	תכנית מס' 101-0055418 זו כוללת תשריט והוראות.
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים
יער	מסומן בתשריט בצבע ירוק.
מגרש חח"י	מגרש מס' 11 בתכנית 1873 א', חלקה מס' 156 בתצ"ר.
רשות מקומית	עיריית ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. שינוי יעוד מיער נטע אדם לאחסנה.
2. שינוי יעוד מאזור תעשייה ליער.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מיער נטע אדם לאחסנה.
2. שינוי יעוד מאזור תעשייה ליער.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.07
------------------	------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אחסנה	1
יער	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
34.19	1,050.88	יער נטע אדם קיים
65.81	2,023.08	תעשייה
100	3,073.96	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
34.19	1,050.88	אחסנה
65.81	2,023.08	יער
100	3,073.95	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אחסנה
4.1.1	שימושים
	אחסנה פתוחה לציוד חברת החשמל
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>1. הגישה לתא שטח מס' 1 תהיה מתוך מגרש חברת החשמל הגובל מצד מזרח, חלקה 156 בגוש 30269.</p> <p>2. תותר הצבת ציוד נייד וציוד קבוע, לרבות הקמת כל הדרוש לעיגון הציוד בקרקע.</p> <p>3. לא מבוקשים אחוזי בניה</p> <p>4. תותר הקמת גדר בתאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו באופן שלא יפגע בממשק היער.</p>
4.2	יער
4.2.1	שימושים
	יער נטע אדם קיים
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>הפעולות המותרות בתא השטח:</p> <p>1. הפעולות הנדרשות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.</p> <p>2. הפעולות הדרושות לשימוש בו כיער אורבני וכאזור נופש ופנאי בחיק הטבע.</p> <p>3. פעולות הדרושות למניעת דליקות.</p> <p>4. מבלי לגרוע מהוראות כל דין יהיו השימושים והפעולות הבאות טעונים תאום עם קרן קיימת ואישורה, ואישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, בנית מבנים ומתקנים, דרכי יער, נופש ופיתוח תשתיות. לא יותרו חניוני נופש, מחנות ונוער ארעיים, מתקני משחק ספורט ונופש, וכן מוקדי תיירות עממית ביער ושרותים לנופשים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי		מטחח לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
					שרות	עיקרי					שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	סה"כ שטחי בניה	0	0	0	0	1050.88	1	אחסנה
(1)	(1)	(1)	(1)	0	0	0	0	0		2	יער

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח : 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965.</p>

6.2	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>א. יש לתאם כל תכנית או עבודה בתחום תכנית זו עם רשות העתיקות ולקבל את אישורה.</p> <p>ב. בסמכות רשות העתיקות לדרוש תנאים לביצוע העבודות אשר יכולים לכלול פיקוח ארכאולוגי צמוד, חתכי בדיקה או חפירות הצלה. יתכן שימור הממצא עצמו.</p>

6.3	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד	כ- 5 שנים

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

כ- 5 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	דוד בן ישי	סוג:	תאריך: דוד בן ישי
	שם ומספר תאגיד:	חברת חשמל לישראל	520000472	יניף ליגנדיסקו והכספים חתימה: [חתימה]

ת.ד. 10, חיפה 500 פקס: 04-8183573

בעל עניין בקרקע	שם:	ממ"י מנהל מקרקעי ישראל	סוג:	בעלים
	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל	50010761	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	חברת חשמל לישראל חברת חשמל לישראל	סוג:	חוכר
	שם ומספר תאגיד:	חברת חשמל לישראל 5		תאריך: דוד בן ישי יניף ליגנדיסקו והכספים חתימה: [חתימה]

ת.ד. 10, חיפה 500 פקס: 04-8183573

עורך התכנית	שם:	אלרם שחר	סוג:	עורך ראשי
	שם ומספר תאגיד:			תאריך: 19/11/14 אלרם שחר חתימה: [חתימה]

אלרם שחר
חתימה: [חתימה]
אודיכל ומתכנן ערים
רחוב יואל 5 ת"א 62595
טל: 03-6040198
פקס: 03-5444783

אין לנו חתומות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לארכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות לזוים התוכנית או כל בעל עין אחר. משטח התוכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמו הסכם מתאים לנו. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בתחום. נמנעו ואלו כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. בנין השטח הכלול בתכנית, אין כחתימתנו על התכנית חברה או

23-11-2014

הודאח בליון הסכם כאמור והוא זכותינו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי ערכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, הוא על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

ענת ישראל
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים