

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0174946

שינוי קו בניין, עטרות, ירושלים.

ירושלים

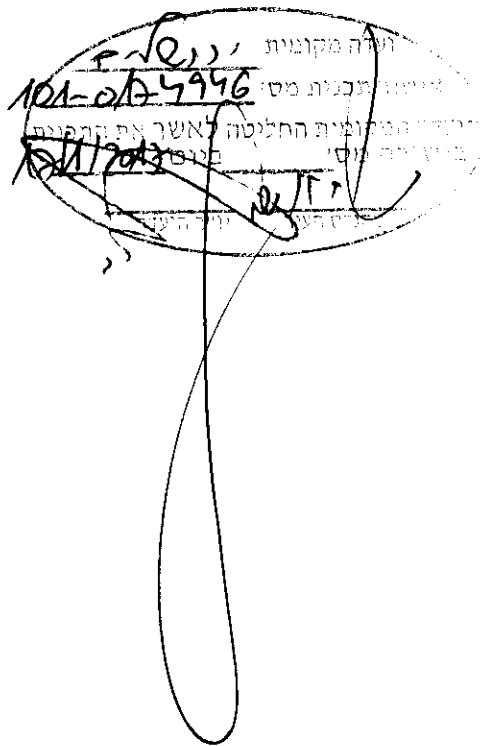
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

שינוי קו בניין.

2. רקע תכנוני לתכנית :

תכנית זו היא שינוי לתכנית מספר 4572.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

קרקע ריקה .

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :

מגיש התכנית בית אלמקדס לזכוכית. בעלות לפי הסכם חכירה בין בית אלמקדס לזכוכית ומנחל מקרקעי ישראל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בניין, עטרות, ירושלים.
		מספר התכנית	101-0174946
1.2	שטח התכנית		4.292 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
		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

221100 קואורדינאטה X

640500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התוכנית ממוקמת בשכונת עטרות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עטרות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29668	מוסדר	חלק	11	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/01/1987	464	3416	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3012 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3012 ממשיכות לחול.	שינוי	3012
23/01/2003	1283	5150	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4572 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4572 ממשיכות לחול.	שינוי	4572
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את ההוראות בתכנית 62.	ביטול	62
06/12/1973	402	1968	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1689א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1689א ממשיכות לחול.	שינוי	א/1689

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סימון קובה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סימון קובה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/02/2017	האני עומרי	02/02/2017		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה	פרטי			בית אלמקדס לזכוכית	ירושלים	(1)		02-6569971	02-6569975	hazem5@ne tvision.net.i

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: הקרקע בידי חברת בית אלמקדס לזכוכית לפי חוזה פיתוח בינה לבין מנהל מקרקעי ישראל, כתובת: עטרות.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	ירושלים	(1)		02-5318888	02-5318706	pniot@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בידי חברת בית אלמקדס לזכוכית ומראות בע"מ (511849945) לפי חוזה פיתוח בינה לבין מנהל מקרקעי ישראל.

מסי תיק : 10632296 א' .

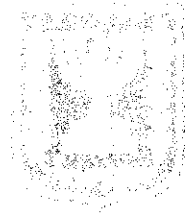
מסי החשבון : 971753884 .

(1) כתובת: עטרות.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סימון קובה		סימון קובה	ירושלים	אל אצפהאני	17	02-6288036		simon@kouba as.net
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	(1)		02-6276585	02-6260421	aalawzi@yah oo.com

(1) כתובת: שועפאט.





## 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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה 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

שינוי קו בניין, שכי עטרות, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	4.292
------------------	-------

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעשייה	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	4,292	100
סה"כ	4,292	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	4,286.27	100
סה"כ	4,286.27	100

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	כמאוסר בשטח ע"פ תכנית מס' 1689א, 3012, 4572.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1- תותר בנייה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2- זכויות הבניה והוראות הבינוי הנוספות יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3- מודגש בזאת כי כל הוראות הבינוי שאושרו בתכנית מס' 1689א, 3012, 4572, קודם אישורה של תכנית מס' 174946 זו ושלא שינו במפורש בתכנית מס' 174946 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>
ב	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחומי המגרש בלבד.</p>
ד	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאוסר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח מס' 1 בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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 וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד- תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון החניה הנדרש עם המחלקה להסדרי תנועה, בעיריית ירושלים.</p> <p>ה-תנאי למתן היתר בניה יהיא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
ו	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>

4.1	תעשיה
	<p>העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
2	<p><b>ניהול מי נגר</b>                      ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מ'1 הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
5	(3)	3	3	(1)	(1)	(1)	(2) 56	(1)	(1)	(1)	(1)	4292	1	תעשייה	

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) ללא שינוי מתוכנית קודמת.

(2) תכסית תת קרקעית 80 %.

(3) לפי המסומן בתשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
לייר.	

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: בית אלמקדס לזכוכית 511849945	סוג:	תאריך: 22/2/2017
בעל עניין בקרקע (*)	שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל 971753884	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: 22/2/2017
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: סימון קובה	סוג: עורך ראשי	תאריך: 22/2/2017

Simon Kolba  
Architect - town planner  
Al Asfahan Jerusalem  
02-6288036

22 | 2 | 2017

(\*) פקרקע בידי חברת בית אלמקדס  
לזכוכית ומראות בע"מ (511849945)  
לפי חוזה ביטוח בינה לבין מינפא  
לקרקע ישראל.  
מס' ז"ק: 10632296 א"ו  
מס' רישום: 971753884

