

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0347088

שינוי קווי בניין בבניין תעשייתי עטרות - ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מבנן באזור תעשייה עטרות בבעלות פרטית.
תכנית זו משנה קו בנין צפוני ללא הגדלת אחוזי בניה.
בגוש 31302, 2 החלקות הרלוונטיות, 56 נשוא התכנית וחלקה 52 בבעלות אחת, בעלות מבקש הבקשה.
המבקש אשר הינו הבעלים של שתי החלקות הצמודות הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין בבניין תעשייתי עטרות - ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0347088	מספר התכנית	
7.238 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220675 קואורדינאטה X

640300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, אזור התעשייה עטרות.

רחוב התמרוקים 1.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	התמרוקים	ירושלים

א.ת. עטרות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31302	מוסדר	חלק	56	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
95	א / 1689

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים. (תכנית מס' 62)	החלפה	62
06/12/1973	402	1968	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1689/א ממשיכות לחול.	שינוי	1689/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אופירה קאפח נווה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אופירה קאפח נווה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי הבניין.	10: 53 02/08/2020	אופירה קאפח נווה	02/08/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 49 02/08/2020	אופירה קאפח נווה	02/08/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 27 15/01/2020	אופירה קאפח נווה	18/12/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	עוף ירושלים מהדרין בע"מ.		עוף ירושלים מהדרין בע"מ.	ירושלים	התמרוקים	1	02-5852336		rafi8116@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עוף ירושלים מהדרין בע"מ.		עוף ירושלים מהדרין בע"מ.	ירושלים	התמרוקים	1	02-5852336		rafi8116@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עוף ירושלים מהדרין בע"מ.		עוף ירושלים מהדרין בע"מ.	ירושלים	התמרוקים	1	02-5852336		rafi8116@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס גידרון	66417		ירושלים	יפו	97	02-6240178		gidron-a@bezeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אופירה קאפח נווה	36906	אופירה קאפח נווה	ירושלים	יפו	97	02-6240178		fdt@bezeqint .net



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קוי בנין, שכונת עטרות ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו הבנין ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בתא השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	7,238.57	תעשייה
100	7,238.57	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	7,238.57	תעשייה
100	7,238.57	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	כמאושר בשטח ע"פ תכנית 1689א.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותר הבניה בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת ובהתאם למפורט בנספח הבינוי מספר 1.</p> <p>2. זכויות הבניה והוראות הבינוי הנוספות יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3. הוראות הבינוי שאושרו בתכנית מספר 1689א קודם אישורה של תכנית מספר 0347088 זו ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>
ב	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהא ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה בתחומי תא שטח מספר 1 בלבד.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם המהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית לפיתוח שטח לכל תא שטח מספר [1] בקני"מ 1:100, לאישור המהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>התכנית תכלול את האלמנטים אשר יידרשו.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת יהא נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום תא שטח מס' 1 בשטח הפונה לחזית הראשית של תא השטח בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ו	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם תתגלנה עתיקות בשטח התכנית יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות הבניה עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס' 1 הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.</p> <p>השטחים שהינם חדירי מים אשר יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. (כגון: חצץ, חלוקי נחל וכדומה).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	1	1	1	56	7238	אזור תעשייה עטרות	תעשייה
2	2	2	2	1	1	1	1	1				

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- (1) בהתאם למאושר בתכנית 1689 א'.
- (2) לפי המסומן בתשריט - קו בנין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הועדה 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17