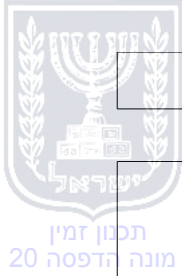


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0725663

הוספת שימוש בחלקה 147 בגוש 30130



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
20/05/2019

להפקיד את התכנית
29/07/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הנכס הנדון ממוקם ברח' האומן 14 ("מרכז בנית") באזור התעשייה תלפיות ירושלים, הבנוי על חלקה 147 בגוש 30130 ביעוד אזור תעשייה ע"פ תב"ע 3302 החלה במקום. הסביבה היא אזור מפותח המאופיין ע"י מבנים המשמשים לתעשייה, מוסכים, משרדים ומסחר. לחלקה חזית מערבית לרח' האומן (מפלס +0.0) וחזית צפונית לרח' הפרסה (מפלס +5.5). שטח החלקה (הרשום) הנו 12,995 מ"ר.

תכניות בנין-עיר

בתכנית מס' 3302 החלה במקום, זכויות הבניה יהיו בהתאם להוראות תכנית מתאר מס' 62, לפיהן הותרה באזור תעשייה הקמת מבנים בני ארבע קומות עם בניה בתכנית של 56%-ו-224% בניה עיקרי ללא הגבלה על שטחי שירות.

היתרי בניה

לפי היתר מס' 26909 שניתן בתאריך 14.9.1987 אושרה על החלקה הנדונה הקמת מבנה בן 3 קומות לתעשייה מלאכה ומסחר.

במהלך השנים נתנו היתרים נוספים לתוספות שטחים וקומות ולשינוי יעוד הבניין לתעשייה ומסחר. בתאריך 25.9.2006 ניתן היתר לשינוי השימוש בקומה שבמפלס +11.00 מקומה מסחרית (משרדים) למטרת אולמי שמחות לתקופה של חמש שנים.

הוגשה בקשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים (שמספרה 10/0584/1985) לאשר שימוש חורג מקומה מסחרית לאולם שמחות- לתקופה של 5 שנים. הועדה דנה בבקשה ואישרה אותה בישיבתה מיום 10.7.2013.

מגישי התכנית הינם חוכרים את הקרקע מהמדינה

אין עבירות בניה ו/או הליכים משפטיים.

לאור האמור לעיל התכנית מבקשת להוסיף שימוש לאולם אירועים לחלקה הנדונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית 30130 הוספת שימוש בחלקה 147 בגוש 30130

מספר התכנית 101-0725663

1.2 שטח התכנית 12.860 דונם

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
 קואורדינאטה X 220030
 קואורדינאטה Y 628641

1.5.2 תיאור מקום

מבנה תעשייה מסחר ומשרדים קיים-"מתחם בניית"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	האומן	14א	

איזור תעשייה תלפיות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30130	מוסדר	חלק		147

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



תכנון זמין
 מונה הדפסה 20



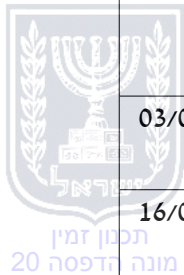
תכנון זמין
 מונה הדפסה 20



תכנון זמין
 מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/03/1985	1556	3169	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3302.	החלפה	3302
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק אפריל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק אפריל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	13: 18 21/06/2020	אייל קראוס	24/07/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 21 21/06/2020	מיכאל שוורץ	30/01/2019	1	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		בנית אחזקות בע"מ	ירושלים	האומן	14	02-6190541		banit@wall a.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק אפריל		מלצר-אפריל אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'י	30	02-6509323		office@maar cs.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048	מיכאל שוורץ	ראשון לציון	הפלמ"ח	12			
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	מהנדסי כבישים ותנועה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekr oads.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 ייעוד הקרקע למסחר ותעסוקה והוספת שימוש לתעשייה ואולם אירועים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מתעשייה לאזור למסחר ותעסוקה.
2. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור תעשייה	12,860.38	100
סה"כ	12,860.38	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	12,860.38	100
סה"כ	12,860.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים אולם אירועים, מסחר, תעסוקה, תעשייה, חנויות, אחסנה, בתי חרושת ומלאכה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. כל קירותיהם החיצוניים של מבני התעשייה הפונים לאיזורי המגורים יצופו באבן טבעית. 2. הגישה לכל מבני התעשייה שיבנו מדרום לרוחב התנופה אסורה, והיא תהיה מדרך דרומית, כלומר מהחזית שאינה פונה לאיזור מגורים. 3. מודגש בזאת כי תנאי לחידוש רישיונות עסק למפעלים ולבתי מלאכה קיימים היא קיום בפועל של כל התנאים והמגבלות שיוחלטו עליהם לעת חידוש רישיונות העסק ע"י היח' לאיכה"ס בעיריית ירושלים וע"י משרד הבריאות. 4. מותנה כי היתרי הבניה למבנים חדשים יכללו את הפתרונות המתחייבים לבינוי במגרשים שעליהן יוקמו מבני התעשייה. 5. מודגש בזאת (בהתאם להחלטת ועדה מחוזית מיום 15.3.83 ומיום 24.5.83) כי אין בתנאים המפורטים לעיל משום עילה לביטול (או פגיעה) בתכניות להקמת מפעל "בנית" במגרש, אולם הקמת המפעל והבניינים יהיו כפופים להנחיות שיפורטו לעיל. 6. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
ב	הוראות בינוי 1. לא תותר חדירה של כל אלמנט אדריכלי או הנדסי, על קרקעי או תת-קרקעי לתחום תכנית הקו הירוק המאושר של הרכבת הקלה. 2. לא תותר כל הפרעה להקמה ו/או תפעול הרכבת הקלה בכל תקופת הבניה והפעלת הרכבת.
ג	חניה מס' מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
ד	הוראות פיתוח 1. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב הסופי 2. חדרי האשפה ימוקמו בתחום קווי הבניין או בקו המגרש הצדי ולא בחזית הרחוב.
ה	קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט מצב מוצע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת					
					מערב הכניסה הקובעת	מזרח	גודל מגרש כללי			
				4	18000 (1)	29015	12860	1	מסחר ותעשייה	מסחר ותעסוקה

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:

אחוז התכסית התת-קרקעית המותרת יהיה 80% מתוך תאי השטח
אחוז התכסית העילית המותרת יהיה 75% מתוך תאי השטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניוד שטח שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 סביבה ונוף	לא תותר עקירת עצים אלא בהסכמת צוות התכנון ובאישור מחלקת שפ"ע.
6.2 חשמל	לא תותר הקמת תחנת טרנפורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון.
6.3 תקשורת	בכל בניין או קבוצת בניינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
6.4 קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים הצבת קולטנים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אניטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.5 תנאים למתן היתרי בניה	<ol style="list-style-type: none"> הועדה המקומית תוכל לתת היתרי בניה למגרשים החדשים בהתאם לתכנית מדידה לצרכי רישום חתומות ע"י מודד מוסמך תנאי למתן היתרי בניה הינו קבלת אישור מוקדם של היח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לכל השימושים המוצעים בבניין. תנאי להיתר בניה הינו פירוט כל השימושים בבניין וצירוף התנאים שיקבעו ע"י היחידה לאיכות הסביבה בירושלים.
6.6 היטל השבחה	<ol style="list-style-type: none"> הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היתר השבחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.