

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1130897

שינוי בקווי בניין מאושרים, עטרות ג'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית שבנידון חלה על חלקה ארעית 1 גוש 29668 ברחוב המפעלות, אזור תעשייה עטרות ג' ירושלים. התכנית התקפה בתחום הינה 5435 המייעדת אזור זה לתעשייה. על הקרקע קודם ואושר הליך של איחוד חלקות מקור 30,39 במסגרת פרק ד' בו נוצרה חלקה ארעית [1]. חלקות אלה היוו את מגרשים 3,4 כמסומן בתשריט תכנית 5435. עבור חלקה ארעית [1] הוגשה ביוזמת הבעלים תצ"ר כשרה לרישום, מס' אליפסה 2021/2298. תכנית 101-1130987 זו מציעה את שינוי קוו הבניין בין המגרשים על מנת ליצור קו בנין אחד אשר יאפשר הקמת מפעל תעשייה חדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקווי בניין מאושרים, עטרות ג'	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1130897	מספר התכנית	
5.354 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (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

221050 קואורדינאטה X

640225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב המפעלות, א.ת. עטרות ג'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה א.ת. עטרות ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29668	מוסדר	חלק	30, 39	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5435	4 - 3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/04/2001		2236	4978	תכנית זו משנה את תכנית 5435 לעניין קווי בניין בלבד. כל היתר ההוראות שנקבעו בתכנית 5435 ממשיכות לחול.	שינוי	5435
16/07/1959		1586	687	תכנית זו משנה את תכנית 62 (תכנית המתאר לירושלים) לעניין קווי בניין בלבד. כל היתר ההוראות שנקבעו בתכנית 62 (תכנית המתאר לירושלים) ממשיכות לחול.	שינוי	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז ניסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז ניסן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 16 02/08/2023	יורם אלישיב	02/08/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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		עוף ירושלים מהדרין בע"מ	ירושלים	התמרקים	1	02-5852336		rafi@ofjer.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארז ניסן	2629849		ירושלים	בן יהודה	10	074-7026439		nissan.architectes@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyashiv1.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בקווי בניין מאושרים לשם הקמת מפעל תעשייה, עטרות ג'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 תחתית/ תת קרקעי	תעשייה	1

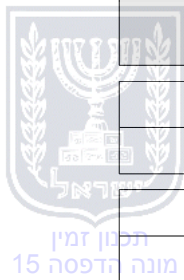
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	5,354	100
סה"כ	5,354	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	5,344.12	100
סה"כ	5,344.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים השטח הצבוע בתשריט בסגול הוא אזור תעשייה ויחולו על שטח זה הוראות תכנית 5435 לגבי אזור תעשייה.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין קו בניין המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום יהיה עבור בינוי מעל הקרקע. קו בניין המסומן בתשריט בשני קוים נקודה בצבע אדום יהיה עבור בינוי בתת הקרקע.
ב	ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת רישום התצ"ר המאושר בשטח (מס' תצ"ר 2021/2293)
ד	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 5435 ושלא שונו במסגרת תכנית 1130897 זו ממשיכות לחול ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15