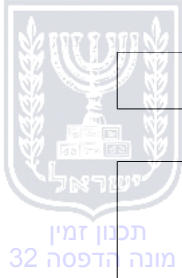


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1082080

שינוי יעוד משפ"פ לתעשייה ברחוב תוצרת, עטרות, ירושלים.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
03/03/2024
לאשר את התוכנית
01/04/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
02/04/2023
להפקיד את התכנית
27/12/2023
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

ברח' תוצרת 3+5, קיימים 2 מבני תעשייה של "יקבי ירושלים" ו"שופרא".
במצב המאושר חלקות אלו מיועדות לתעשייה.
גבול הצפוני ישנו שימוש בחלק מהשפ"פ ללא בינוי לטובת מערכות וחביות יין.

התכנית מציעה שינוי יעוד של החלק הדרומי של השפ"פ הגובל בחלקות אלו, לטובת הגדלת שטחי תעשייה, בהסכמת הרל"י ועיריית ירושלים, עקב המצוקה והמחסור בשטחי תעשייה בעטרות, ובעקבות כך ששטח זה לא ניתן לפיתוח / ניצול, כיון שהוא כלוא בין חניון ודרך גישה קיימים לבין חלקות התעשייה.

תכנית זו הינה תכנית לשינוי יעוד, לצורך הקצאת השטח.
מגיש התכנית הינו עיריית ירושלים.
לא קיימים עבירות בניה / הליכים משפטיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי יעוד משפ"פ לתעשייה ברחוב תוצרת, עטרות, ירושלים.

מספר התכנית 101-1082080

1.2 שטח התכנית 6.001 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 220910
 קואורדינאטה Y 639800

1.5.2 תיאור מקום

רחוב התוצרת 3 + תוצרת 5, עטרות.
 חלקות 13,14 היושבות על רחוב תוצרת, וחלק מחלקה 32, הכלואות בין רחוב תוצרת לבין רחוב היוזמה, עטרות, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	תוצרת	3	
ירושלים	תוצרת	5	

שכונה עטרות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31299	מוסדר	חלק	13-14	32

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
15/01/2004		1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 בתחומה.	החלפה	62
03/05/1973			1915	תכנית זו מחליפה את תכנית 1689 בתחומה.	החלפה	1689
06/12/1973		402	1968	תכנית זו מחליפה את תכנית 1689 / א בתחומה.	החלפה	1689 / א
24/04/1977			2313	תכנית זו מחליפה את תכנית 1689 / ב בתחומה.	החלפה	1689 / ב



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				עמוס גדרון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עמוס גדרון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/12/2023	מרים לב (צנעני)	14: 03 13/12/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/05/2022	מרים לב (צנעני)	12: 32 15/01/2023		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
	רשות מקומית	רשות מקומית, הוועדה המקומית		הוועדה המקומית	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6290000		0@jerusalem.muni.il

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
	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417		שורש	שורש	71	073-3101930		lev@lev.arc.co.il
	מתכנן	מרים לב (צנעני)		פרטי	ירושלים	תכלת מרדכי	21	073-7530930		lev@lev-arc.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 יעוד משפ"פ לתעשייה וקביעת קווי בנין ברחוב תוצרת, עטרות, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד משפ"פ לתעשייה.

ב. קביעת קווי בנין לבינוי.

ג. קביעת הוראות ביחס לשימושים המותרים בתעשייה.

ד. קביעת זכויות בניה.

ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

ו. קביעת תנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
2,102,101,1		תעשייה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
102,1	תעשייה	גבול מגבלות בניה
101	תעשייה	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
29.74	1,784.9	שפ"פ
70.26	4,216	תעשייה
100	6,000.9	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	6,000.9	תעשייה
100	6,000.9	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. יותרו שימושים לתעשייה לסוגיה, מתקנים הנדסיים, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה, אחסנה, אולמות אירועים, חנויות לממכר מוצרי המפעלים המצויים במקום.</p> <p>ב. כמו כן יותרו באזור זה שימושים נילוויים המיועדים בעיקרם לשרת את פעילות אזור התעשייה, משרדים, שירותי חירום, שירותי הסעדה, שירותים מסחריים ושירותים עסקיים פיננסיים וכיוצא בזה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. ניתן לבנות על מגרש אחד מס' מבני תעשייה.</p> <p>ב. תותר גישה לכלי רכב מרחוב היוזמה דרך השפ"פ הצפוני הגובל בתחום התכנית, באישור שפ"ע.</p> <p>ג. כל עבודות הפיתוח בגבול מגבלות הבנייה יעשו בצורה שאינה אוטמת את הקרקע לחילחול מים דבר העשוי לפגוע במערה.</p> <p>ד. כל עבודות הפיתוח בגבול מגבלות הבנייה יעשו באישור רט"ג בלבד.</p> <p>ה. ככל שיתגלה חשד לחלל במהלך העבודות יש לעצור את העבודה עד לבדיקה ומיפוי החלל.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>יותרנו מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבני התעשייה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן לעת מתן היתר בנייה.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המסומן בצהוב בתשריט מיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מספר הקומות המירבי כמופיע בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.</p> <p>2. התקשרות עם גורם מקצועי מתאים לביצוע ניטור המערה בזמן חפירת היסודות.</p> <p>3. תיאום עם רט"ג על אופן ביצוע החפירה ועל אופן ביצוע הניטור בשלב החפירה.</p> <p>4. תיאום והסדרת דרכי הגישה למבנים עם המחלקה להסדרי התנועה.</p> <p>5. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך</p>

4.1	תעשייה
	<p>למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), 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 יקבע ע"י הרשות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (מתא שטח) %	מספר קומות							
				מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות									עיקרי
תעשייה	תעשייה	1, 2, 101,	6000	16400	500 (1)	1100	6	3	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	צידי

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

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המרביים כוללים את השטחים העיקריים מעל ומתחת לקרקע ושטחי שירות מעל הקרקע.
- ניתן להמיר שטחי שירות לטובת שטחים עיקריים וכן להיפך בהתאם לצורך.
- ניתן להעביר שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחתיה ולהפך, בכפוף לקווי הבניין ולגובה המותר.
- יותר הצבת מיכלים מעבר לקווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף יותרו שטחי שירות נוספים עבור חנייה עפ"י תקן..
- (2) מסך כל תאי השטח..
- (3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בשלבים	ללא דילוג קומות

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32