

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 7851 ב'

תוספת קומה למפעל בהר חוצבים "רד בינת"

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 17/100 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 10/10 ביום 6.5.10 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	ועדה מחוזית

דברי הסבר לתכנית

בגלל מצוקת שטחים של הדיירים הנוכחים במבנה, מוצעת תוספת קומה באופן שאינו פוגע במראה הכללי של הבניין ובסביבתו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 7851 ב'

1. זיהוי וסיווג התכנית

"תוספת קומה למפעל רד בינת בהר חוצבים"

1.1 שם התכנית

16.147 דונם

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

ראשונה

מספר מהדורה

08/04/2010

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה
הוראות של
תכנית מפורטת

לא

האם כוללת
הוראות לעניין
תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון

ועדה מחוזית

המוסמך להפקיד
את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או
הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב 219650

מזרח - Y

קואורדינטה דרום 634350

צפון - X

ירושלים, אזור הר חוצבים, מצפון לשדרות
גולדה מאיר

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

שכונה הר חוצבים

רחוב ל"ר

מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30539	מוסדר	חלק מהגוש	12	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
בת/4778	19

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
4778/בת	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4490	11/2/1997
7851/מק	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	5014	30/8/2001

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר		

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה	ל"ר	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	יסקי-מור-סיון	08/04/2010	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	יסקי-מור-סיון	08/04/2010	ל"ר	ל"ר	1:500	מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מחוזית	יסקי-מור-סיון	08/04/2010	ל"ר	ל"ר	1:500	מנחה חלקית	נספח בניוי
	ו. מחוזית	רע"מ	08/04/2010	ל"ר	ל"ר	1:500	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח תנועה

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	03-6459556		03-6459555	ראול ולנברג 24 תל-אביב	נכסי רד בינת בע"מ (1999)					

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	03-6459556		03-6459555	ראול ולנברג 24 תל-אביב	נכסי רד בינת בע"מ (1999)					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		02-5318878	02-5318888	יפו 218, ירושלים	מינהל מקרקעי ישראל					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'.

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזוריכל
	03-6158001		03-6158000	בן גוריון 1 בני ברק	יסקי-מור-סיון					אזוריכל
	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים	אלסטר ראובן-מימד					מודד
	02-6529945		02-6529944	כנפי נשרים 24, ירושלים	רע"מ-רוזנבאום-עמיר-מונטה					יועץ תנועה

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	ל"ר
הועדה המחוזית	ל"ר

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**

תוספת זכויות בנייה וקומה למבנה רד בית הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת קומה באגפים שונים של הבניין הקיים על-ידי הגבהת מפלס פני הגג ב- 4 מ' בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת שטחי הבנייה העיקריים ב- 5,000 מ"ר ושטחי השירות מעל מפלס פני הקרקע ב- 1,500 מ"ר.
- קביעת סה"כ שטחי הבניה ל: 59,046 מ"ר
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		16.147	שטח התכנית – דונם
	5,000	29,180	תעשייה ומשרדים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור תעשייה ומשרדים	
4.1.1	שימושים
השימושים המותרים בשטח זה יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר ובכפוף למגבלות המפורטות להלן:	
א.	השימוש המותר בהיקף השטחים הנוספים בתכנית יהיה תעשייה עתירת ידע בלבד ולא משרדים.
ב.	לא תותר תעשייה כימית/פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. לא יותרו תעשיות המחזיקות או משתמשות בחומרים כימיים קורסיביים או בחומרים רעילים ומסוכנים, כמגודר בחוק החומרים המסוכנים, התנ"ג-1993.
ג.	לא תותר תעשייה הפולטת מזהמים. לא יותרו מפעלים מזהמים מעבר לתקנים המקובלים. למטרות הסקה יותר השימוש בגז או בדלק בלבד.
ד.	לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כח, תעשיית דשנים אחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
ה.	לא יותר מפעל שיגרום בשעות הלילה למפלס רעש העולה על 30dba ובשעות היום למפלס רעש העולה על 40dba בבניין המגורים הקרוב ביותר.
4.1.2	הוראות עיצוב אדריכלי
א.	גובה מבנים
<ul style="list-style-type: none"> מס' הקומות המרבי יהא 6 קומות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים. גובה הבנייה המרבי יהיה כמפורט בנספח הבינוי. 	
ב.	בינוי
<ul style="list-style-type: none"> הבינוי המפורט בנספח הבינוי הוא בינוי מנחה, וניתן לערוך בו שינויים לרבות בגובה הבנייה (± 1.5 מטר), ובחלוקת השטחים העיקריים באגפי הבניין בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטח הבנייה העיקרי המרבי שעל פי התכנית. תוספת הקומה המוצעת תותאם לבינוי הקיים. 	
ד.	הוראות בנייה על גגות
<ul style="list-style-type: none"> אנטנות וצלחות תקשורת: האנטנות וצלחות התקשורת הקיימות במפלס +723.0 יפורקו ויותקנו במפלס +727.0. כל צלחות הלווין לא ישמשו לשידור אלא אך ורק לקליטה בלבד. האנטנה הגדולה בקוטר של 11 מ' תמוקם כמיקומה כיום, ע"ג הגרעין, בחלקו הקרוב לחצר הפנימית של המבנה. 	
ה.	הוראות חניה
<ul style="list-style-type: none"> הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשתכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לתוספת קומה. החניה תהיה בהתאם למצב הקיים. תקן החניה הוא 1 מקום חניה לכל 45 מ"ר בהתאם לאמור בסעיף 14.8.1 בתכנית מס' 5166. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 	
ו.	סטיה נכרת
<ul style="list-style-type: none"> השימושים המותרים בשטח התוספת הם תעשייה עתירת ידע בלבד. לא יותר שימוש למשרדים וכל שינוי בשימושים יחשב לסטיה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת בתכנית), תשס"ב 2002. 	
ז.	חומרי בניה
<ul style="list-style-type: none"> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 	
ח.	העתקת מתקנים על הגג
<ul style="list-style-type: none"> כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים או חלקם על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמיפות (ח"ד ליום נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר): (1)		מכלל עיקרי שטח	גודל מנהש (מ"ר)	מס' שטח	יעד		
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						
מבנה קיים ללא שינוי	42	-	-	35	366%	59,046	21,706 (5)	40 (4)	8,160 (3)	29,140 (2)	16,147	101	העשרה (משרדים)

- (1) שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- (2) כולל 24,140 מ"ר בנויים עפ"י היתר בניה.
- (3) כולל 6,660 מ"ר בנויים עפ"י היתר בניה.
- (4) 40 מ"ר בנויים עפ"י היתר בניה.
- (5) 21,706 מ"ר בנויים עפ"י היתר בניה.
- (6) הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתר תנאים ואגרות) התשי"ל-1990.
- (7) גובה המבנה אינו כולל את האנטנות וצלחות התקשורת.
- (8) גג המבנה ישמש כשטח טכני להפעלת מערכות אלקטרו מכניות.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- 6.9.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.9.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה במגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שטאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שטאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.5 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.6 סטייה ניכרת

- א. כל תוספת קומות/ תוספת גובה בנייה/ הקטנת מרווחים, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב- 2002.
- ב. כל סטייה מההוראות הסביבתיות שנקבעו בתכנית בת/4778 תיחשב כסטייה ניכרת.
- ג. כל צלחות הלויין שימוקמו על גג הבניין לא ישמשו לשידור אלא לקליטה בלבד - סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

6.7 תנאים למתן היתר בניה בשטח

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין וחזיתותיו עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, חזית חמישית, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המח' לאיכה"ס ואגף תושייה בעיריית ירושלים.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	ביצוע תוספת הבנייה המוצעת עפ"י תכנית זו יהיה בחינף אחד. מתוך כך ניתן יהיה להוציא היתר בנייה אחד בלבד אשר יכלול ביצוע כל תוספות הבנייה המאושרות לפי תכנית זו.	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

7.2.1 התכנית תבוצע תוך 25 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25/4/10		נכסי רד בינת (1999) בע"מ			מגישי התכנית
		נכסי רד בינת (1999) בע"מ			
		ל"ר			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
		יסקי, מור, סיון שותפות מוגבלת י.מ. 550222129 רח' בן גוריון 1 בני ברק 5210001			עורך התכנית

8.1 אישורים

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים