

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7384 א'

שם תוכנית: תוספת קומות - בית הדר נכסים, הר חוצבים

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
11.10.2010
נתקבל
תיק מס'

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>א 7384</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1816</u> ביום <u>09.10</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ה.ה.</u></p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בית הדר נכסים ממוקם בפארק ההי-טק הר חוצבים לאורך רחוב הרטום.
תוכנית זו מבקשת להוסיף עוד 3 קומות על גבי הבניין הקיים, ולשנות חלק מחזיתותיו הקיימות
על מנת לשפר את חזותו ואיכותו.
בעלי העניין בקרקע הם חברת ד.מ.פ.א נכסים בע"מ אשר חוכרת את הקרקע ממדינת ישראל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת קומות – בית הדריס, הר חוצבים	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית 7384 א'	
1.2	שטח התוכנית	4.289 דונם	
1.3	מהדורות	שלב ? מתן תוקף	
		מספר מהדורה בשלב 1	
		תאריך עדכון המהדורה 03.10.10	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית ? תוכנית מתאר מקומית	יפורסם ברשומות
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ? כן	
		ועדה מחוזית ?	
	לפי סעיף בחוק	לי"ר	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ?	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה ?	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	? לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220,325
		קואורדינטה Y	634,575
1.5.2	תיאור מקום	פארק הי-טק הר חוצבים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	הר חוצבים
		רחוב	הרטום
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30243	? מוסדר	? חלק מהגוש	100	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7384	? שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר ירושלים מסי 7384 ממשיכות לחול.	4899	05-07-2000 ב' תמוז התש"ס
א 3760	? שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות מסי א 3760 ממשיכות לחול.	4703	07-01-1993 י' שבט התשנ"ג
3760	? שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי 3760 ממשיכות לחול.	3943	14-11-1991 ז' בכסליו התשנ"ב
5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מסי 5166 (חניה)	5264	15.01.2004 כ"א טבת התשס"ד
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מסי 5022 (מעליות)	4393	22.3.1996 ב' בניסן התשנ"ו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' מנדי רוזנפלד	03.10.10	-	13	-	? מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' מנדי רוזנפלד	03.10.10	1	-	1:250	? מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' מנדי רוזנפלד	03.10.10	1	-	1:250	? מנחה כשהחלק מהנתונים מחייבים *	נספח מס' 1 – נספח בניגוי

כל מסמכי התוכנית 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.

*מנחה כאשר הנתונים המחייבים הם: מספר קומות, שטחים עיקרים, גובה אבסולוטי.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י) /100	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
300243 /100	yair@a-hadar.co.il	02-5872242		02-5328088	רח' הרטום 12, הר הצופים, ירושלים	511808008	ה.מ.פ.א נכסים בע"מ				עמוס הדר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים ?
	02-5318706		02-5318888	יפו 216, שערי העיר, ירושלים		מדינת ישראל					
	03-9266500		03-9266555	רח' הסיבים 30, פתח תקווה	511483968	א.י.סי.אוי טלקום (1990) יצוא בע"מ			עמוס הדר		חוכר ?

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@rosenfel darens.com	02-5631533		02-5666649	רח' דודס 5, עמק רפאים, ירושלים		רוזנפלד ארנס אדר' בע"מ	33316		רוזנפלד מנדי	אדריכל	
	02-6524777		02-6515661	מושב חמד 125		יאיר איזובצקי בע"מ	542		יאיר איזובצקי	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

מטרת התכנית היא תוספת 3 קומות לבניין תעשייה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת בינוי לתוספת שלוש קומות.
2. הגדלת מספר הקומות המרבי מעל מפלס הכניסה (0.00), מ- 3 קומות ל- 6 קומות, ובנוסף קומה למתקנים טכניים על הגג.
3. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בתא שטח 1 וקביעתם ל- 22,437 מ"ר, מתוכם 12,867 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 9,570 מ"ר שטחי שירות.
1. קביעת תנאים למתן היתר בנייה ושלבם לביצוע.
2. שינוי מיקום וצורת הכניסה הראשית לבניין.
3. שינוי חלק מחזיתות הבניין הקיימות מחזיתות אבן לזכוכית.
4. הוראות בדבר הריסה של מבנה הגדר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.289 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר עפ"י תביע 7384		12,867	+5,162	7705	מ"ר	תעשייה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	הריסה	תאי שטח כפופים
תעשייה	1	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

שם ייעוד: תעשייה	4.1
שימושים	4.1.1
תעשייה	א.
	ב.
הוראות	4.1.2
פסולת בניין	4.1.2.1
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.	
תנאים למתן היתר בנייה	4.1.2.2
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו 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 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 ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה יתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.</p>	
עיצוב אדריכלי	4.1.2.3
בהגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הועדה המקומית.	

<p>א. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור תעשייה יוכשרו ויותקנו בתוך שטח המגרש.</p> <p>ב. דרישות החניה יהיו עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	חניה	4.1.2.4
<p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר לבניה קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	היטלי השבחה	4.1.2.5
<p>יותר שינוי של עד 1.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1. שינוי זה לא יחשב כסטייה ניכרת.</p>	גמישות	4.1.2.6
<p>כל שינוי בקווי בנין / תוספת קומות בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p>	סטייה ניכרת	4.1.2.7

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

תעשייה	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר						יעוד									
			מספר קומות	קווי בניה (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה	שטח שטחי בניה	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	מטרת לכניסה הקובעת
4			3	3	3	30.00	50	-	-	52.3%	22,437	8,042	2,131	1,526	10,736	4,289	1	תעשייה

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

ל"ר

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.		

7.2 מימוש התוכנית

בתוך 7 שנים ממתן תוקף.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ	ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ	ח.פ. 511808008	עמוס הדר	
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מדינת ישראל			בעלי עניין בקרקע
	ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ	אי.סי.איי טלקום בע"מ	ח.פ. 511483968	עמוס הדר	
5/10/10	ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ	רוזנפלד ארנס אדר' בע"מ	41 0514084	אדר' רוזנפלד מנדי	עורך התכנית

רוזנפלד ארנס אדר' בע"מ
וינדהם דודס 5 ירושלים 93106
טלפון 02-5666649 פקס 02-5631533