

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13554

שם תוכנית: תוספת קומות - בית הדריס, הר חוצבים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים
לשכת התכנון כוחו י-ם
11.10.2010
נתקבל

מתן תוקף **הפקדה**

--	--

<p>משרד הפנים מתן ירושלים אישור תכנית מס' <u>13554</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1010</u> ביום <u>10.10.10</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ה.ל.ס.</u></p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בית הדרים ממוקם בפארק ההי-טק הר חוצבים לאורך רחוב הרטום. מיקומו של הבניין בקרבת הרכבת הקלה (רדיוס של פחות מ-300 מטר), צורתו של הבניין והדרישה ההולכת וגוברת במקום לשטחי תעשייה הובילו לתכנון תוספת של שתי קומות לבניין (תוספת של כ-2153 מ"ר). התוספת תוכננה כתוספת "קלה" הצומחת מעל הבניין הקיים ומאפשרת מינימום פגיעה בו. הבעלות בקרקע היא של מדינת ישראל כאשר החוכרים הם חברת ר.מ.פ.א נכסים בע"מ. מס' ההיתר שעל פיו נבנה הבניין הוא 95\568, שלאחריו ניתנו היתרים נוספים 5-95\568.1 לתוספות שונות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת קומות – בית הדירים, הר חוצבים
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	13554
1.2	שטח התוכנית	2.404 דונם
1.3	מהדורות	? מתן תוקף
	שלב	1
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	03.10.10
1.4	סיווג התוכנית	? תוכנית מתאר מקומית
	סוג התוכנית	? כן
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	? ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל.ר
	היתרים או הרשאות	? תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	? ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	? לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220,277	קואורדינטה X
634,359	קואורדינטה Y

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

הר חוצבים	שכונה
הרטום	רחוב
	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30241	? מוסדר	? חלק מהגוש	179	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ך	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
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
בת\3760\א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי בת\3760\א ממשיכות לחול.	4073	4.3.93 יא' אדר התשנ"ג
ב\3760	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי ב\3760 ממשיכות לחול.	5500	22.2.06 כט' בשבט התשס"ו
5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מסי 5166 (חניה)	5264	15.01.2004 כא' טבת התשס"ד
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מסי 5022 (מעליות)	4393	22.3.1996 ב' בניסן התשנ"ז

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר תאריך עריכת המסמך	תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
הוראות התוכנית	מחייב ?	-	13		03.10.10		ג'עדה מחוזית	אד"ר מנדי רוזנפלד	המסמך				הוראות התוכנית
תשריט התוכנית	מחייב ?	1:250	-	1	03.10.10		ועדה מחוזית	אד"ר מנדי רוזנפלד					תשריט התוכנית
נספח מס' 1 - נספח בנין - מחייבים *	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים *	1:250	-	1	03.10.10		ועדה מחוזית	אד"ר מנדי רוזנפלד					נספח מס' 1 - נספח בנין - מחייבים *

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

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

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	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	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים ?	חוכר ?
yair@ahadar.co.il	02-5318706		02-5318888	רח' הרטום 12, הר חוצבים, ירושלים	511808008	ה.פ. תאגיד		רשות מקומית		מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
	02-5872242		02-5328088	רח' הרטום 12, הר חוצבים, ירושלים		מדינת ישראל		מדינת ישראל			עמוס הדר		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@rosenfeldarens.com	02-5631533		02-5666649	רח' דידס 5, עמק רפאים, ירושלים		רוזנפלד ארנס אדרי בע"מ	33316	רוזנפלד מנדי	051408441	רוזנפלד מנדי	אדריכל	
	02-6524777		02-6515661	מושב חמד 125		יאיר איזובסקי בע"מ	542 / 765	יאיר איזובסקי		יאיר איזובסקי וואו אני שחם	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
ל"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 2 קומות לבניין תעשייה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת מספר הקומות המרבי מעל מפלס הכניסה (0.00), מ- 4 קומות ל- 6 קומות, למעט מתקנים טכניים על הגג.
2. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בתא שטח 1 וקביעתם ל- 10,401 מ"ר, מתוכם 6,120 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 4,281 מ"ר שטחי שירות.
3. קביעת תנאים למתן היתר בנייה ושלבים לביצוע.
4. שינוי יעוד של שטחי חניה פתוחה במפלס הכניסה לשטח עיקרי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.404 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי מצב מאושר עפ"י היתר 95\568	6120		+2524	3596	מ"ר	תעשייה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	תעשייה
ב.	
4.1.2	הוראות
4.1.2.1	פסולת בניין
4.1.2.2	תנאים למתן היתר בנייה
4.1.2.3	עיצוב אדריכלי
	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.
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 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. 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 ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4. ד. תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. ה. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל. ו. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרונות המיגון בש"ח. ז.
	בהגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב

<p>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 הוועדה המקומית.</p>		
<p>א. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור תעשייה יוכשרו ויותקנו בתוך שטח המגרש. ב. דרישות החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	חניה	4.1.2.4
<p>א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר לבניה קודם ששולם היטל השבחה 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) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p>	סטייה ניכרת	4.1.2.7

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני		מתחת	מעל						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת
				2	6	25.60	85	-	-	432	10,401	4,147	0	134	6,120	2,404	1	תעשייה
כמסומן בתשריט																		

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

6. הוראות נוספות

לר

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	
	ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ	ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ	ח.פ. 511808008	עמוס הדר	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מדינת ישראל			בעלי עניין בקרקע
	ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ	ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ	ח.פ. 511808008	עמוס הדר	
5/10/10	ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ	רוזנפלד ארנס אדר' בע"מ רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ וינדהם זידס רושלים 93106 טלפון 02-5666449 פקס 02-5631533	051408441	אדר' רוזנפלד מנדי	עורך התכנית