

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

1016 ד'

בניין "דניאל" – תוספת שלוש קומות לבניין דניאל, רחוב יפו 236 שכונת רוממה, ירושלים.
 משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית

28.04.2011

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

נתקבל

תיק מס' _____

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מתייחסת לתוספת שלש קומות משרדים בתחום הבניין הקיים של בנין "דניאל" המצוי בכניסה לירושלים בצומת הרחובות יפו וירמיהו ומשמש כריכוז של משרדי ממשלה לרבות ליחידות של משרד הרווחה והאוצר.
התכנית תואמת את מגמת ההרחבה של בנינים באזור הצמוד לתחנה המרכזית, ולתחנות העתידיות של הרכבת הקלה והכבדה.
התכנית תואמה עם מהנדס העיר ירושלים וקיבלה את ברכתו.
מגיש התכנית הוא חברת מגדל דניאל מלון דירות בע"מ.
ככל הידוע למגיש התכנית לא קיימים תיקים העוסקים בעבירות בניה בבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

בניין "דניאל"
- תוספת שלש קומות רחוב יפו 236, שכונת
רוממה, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

1016 ד'

מספר התוכנית

6334

1.2 שטח התוכנית

למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

10

מספר מהדורה בשלב

21.3.2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

וועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 219100
קואורדינטה Y 633000

1.5.2 תיאור מקום ירושלים שכונת רוממה, רח' יפו 236

בין רחובות: יפו – מדרום
ירמיהו- ממערב
הצבי - מצפון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובת שבה חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רוממה
רחוב יפו
מספר בית 236

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30235	מוסדר	חלק מהגוש	אין	198

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 62 ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית : " תמוז התשי"ט לועזית: 16.7.59
1016 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית 1016 ממשיכות לחול	1114	24.09.1964
1016 א' ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית 1016 א' ממשיכות לחול	2010	23.5.1974
1016 ב' ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית 1016 ב' ממשיכות לחול	2587	13.12.1979
1016 ג' ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית 1016 ג' ממשיכות לחול	3613	16.1.1989
8000 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 ממשיכות לחול	5286	29.03.2004
9999 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 9999. הוראות תכנית 9999 ממשיכות לחול	5593	08.11.2006
5166 ב' ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תכנית 5166 ב' ממשיכות לחול	6052	21.1.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
10.6.09	לשכת התכנון המחוזית	מיקו ארדיטי, אדריכל	11.06.09	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
10.6.09	לשכת התכנון המחוזית	מיקו ארדיטי, אדריכל	11.06.09	1	לא רלוונטי	250	מחייב	תשריט התוכנית
10.6.09	לשכת התכנון המחוזית	מיקו ארדיטי, אדריכל	11.06.09	1	לא רלוונטי	1 : 250	* מחייב חלקית	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* נספח הבינוי הינו מנחה, למעט נושא קווי בנין, גובה הבניה ומספר הקומות אשר לגביהם הנספח הוא מחייב.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				07-653133	כנפי נשרים 66 - י"ם	51-0581325	ת"פ 51-0581325 מלון דירות בע"מ	מגדל דנאל				

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							לא רלוונטי				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				רח' ירמיהו 80 ירושלים		570000558					המשב"ר המרכזי אגודה שיתופית לאספקה בע"מ באמצעות עו"ד נתן במבגר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
miko@gab-arch.co.il	02-5000236		02-5000232	רח' יפו 222 י"ם					51163228	מיקו ארדיטי	אדריכל
jrslm_office@ab-solute.co.il	02-5345286		02-5333333	מושב בר גיורא 99880				701	54605852	עופר קוקס	מודד

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

תוספת בניה של 3 קומות בתחום קונטור בניין המשרדים הקיים (תא שטח B 001)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת בניה לתוספת בינוי של 3 קומות על קונטור בנין המשרדים הקיים.
2. הגדלת מס' הקומות מ-7 ל-10.
3. הגדלת שטחי הבניה עבור תוספת הבניה על ידי תוספת של 2,180 מ"ר שטחים עיקריים ו-390 מ"ר שטחי שרות.
4. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת השימוש למסחר ומשרדים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.6 דונם
-------------------------	----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ כ"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	19,518	+ 2,180	21,698		מצב מאושר ע"פ הוראות תכנית 1016 ג'

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר	001A	

מסחר	001B
------	------

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: מסחר
4.1.1	שימושים
א.	מסחר
ב.	משרדים
4.1.2	הוראות
א.	מגבלות בניה לגובה
ב.	עיצוב אדריכלי
ג.	תנאים למתן היתר בניה
ד.	הוראות התכנית
ה.	אנטנות
ו.	פינוי פסולת הבניין
ז.	סטיה ניכרת

גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1. יותר שינוי בגובה של עד 0.5 מ' לעת מתן היתר בניה.

הקירות החיצוניים יבנו באבן מרובעת ומסותת בגוון וסיתות בהתאמה לבניין הקיים בשילוב קונסטרוקצית פלדה, אלמנטים של קירות מסך והצללות מתכתיות. שטח חומרים שאינם אבן יהוו עד 30% משטח החזיתות בהתאם להנחיות תכנית המתאר.

למרות האמור בסעיף 4.1.2 ב' התכנון והעיצוב האדריכלי של התוספת יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו. בין היתר, בהקשר של התכנון העתידי של מתחם הכניסה לעיר והתחרות הנערכת, בין היתר לעניין זה.

תוספת הקומות המירבית היא של שלוש קומות. כמפורט בנספח בינוי מס' 1.

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

כל פסולת הבניין שנצטברה עקב עבודות תוספת הבניה תפונה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו מאתר הבניין למקום ריכוז פסולת מאושר ע"י הרשות המקומית.

כל שינוי בגובה הבנין או במספר הקומות או בשימושים המותרים יהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	בניה אחוזה (%)	שטח ה בניה במ"ר/ אחוזים				יעוד
	צד-י	צד-י		מתחת	מעל						שטח בניה	שרות	עיקרי	מתחת לבנייה הקובעות	
ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	100	746	7,844	(1)	(1)	(1)	1051	001B
ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	100	100	245	2,570	---	---	2,180	שטחים קיימים (1)	שטחים קיימים (1)
ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	100	100	991	10,414	(1)	(1)	7,752	שטחים מוצעים	שטחים מוצעים
ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	001 B	סה"כ לתא שטח 001 B
ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	001A

- (1) שטחי הבניה הקיימים המצויינים בטבלא הינם כוללים – ללא חלוקה בין עקרי ושרות, בהערכה, על פי הקיים בתכניות קודמות.
- (2) תותר בליטה של אלמנטי הצללה אדריכליים כמפורט בנספח הבינוי.
- (3) גבה הבניה המרבי הוא 37.40 מ' מעבר לגבה זה תותר קומה טכנית (עבור חדרי מדרגות וחדרי מכוונות מעליות בלבד) גבה מעקה הגג יוגבה כמפורט בנספח הבינוי על מנת להסתיר את המתקנים הטכניים שעל הגג.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

התכנית איננה כוללת תוספת מקומות חניה כל זאת בהתאם למדיניות הועדה המקומית לבניה בצמוד לטרמינלים הראשיים של תחבורה ציבורית בירושלים

6.2 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 קווי בניין

בהתאם למסוכן בתשריט מצב מוצע

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
21.3.11		ח"פ 51-858132-5		מגדל דניאל מלון דירות בע"מ	מגיש התוכנית
21.3.11		570000558		המשביר המרכזי אגודה שיתופית לאספקה בע"מ על ידי עו"ד נתן במברגר	בעלי עניין בקרקע
21.3.11			51163228	אדריכל מיקו ארדיטי	עורך התכנית

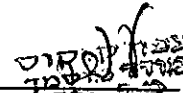
נתן במברגר ע"מ
מ"ד 13047
רח' צפת 10
פל 7020
02-6597020
פ.ק.ס. 02-5000236
ירושלים 94383

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 1016 ד'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 7.11.04 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


עופר קוקוס
פודד
701
חתימה

701
מספר רשיון

עופר קוקוס
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 11.3.11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


עופר קוקוס
פודד
701
חתימה

701
מספר רשיון

עופר קוקוס
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.