

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0255042

הרחבת דרך מתחם רפא, הר חוצבים - ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

ועדה מקומית ירושלים
 אישור תכנית מס' 101-0255042
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 101/15/15
 יו"ר הועדה מהנדס העיר



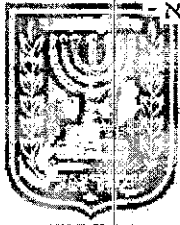
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דברי הסבר לתכנית

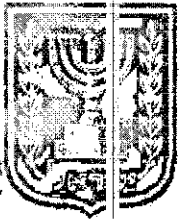
תכנית זו מתבססת על התכנית האחרונה החלה על חלקה מס' 138 בגוש 30243, תכנית מס' 101-0058735, מגדל רפא - הר חוצבים.

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 101-0058735, מגדל רפא - הר חוצבים, ממשיכות לחול.

השינויים המבוקשים בתכנית זו הינם הרחבת דרך ושינוי בקווי בנין.



תכנון זמין
מונה תדפסה 17



תכנון זמין
מונה תדפסה 17



תכנון זמין
מונה תדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הרחבת דרך מתחם רפא, הר חוצבים - ירושלים

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

101-0255042

מספר התכנית

10.178 דונם

שטח התכנית 1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב 1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

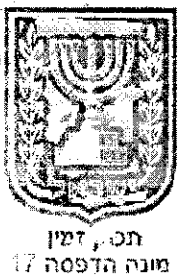
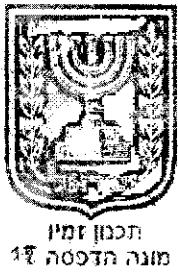
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 4

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

220191 קואורדינאטה X

634557 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה הר חוצבים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	הרטום	ירושלים

שכונה הר חוצבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30243	מוסדר	חלק	138	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1A, 1B	101-0058735

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



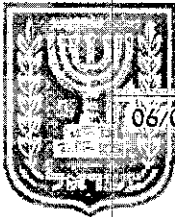
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/03/2014	4192	6766	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0058735 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0058735 ✓
22/03/1996	2390	4393	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5022.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166/ב.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית מתאר 62.	ביטול	62 ✓



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



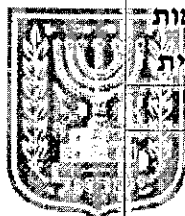
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

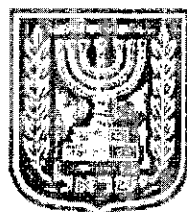
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דגן מושלי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			דגן מושלי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		30/08/2015	דגן מושלי	ועדה מקומית	03/09/2015	גליון: 1	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

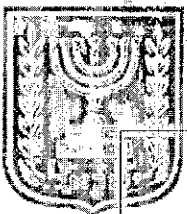


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ירון זקהיים		מעבדות רפא בע"מ	ירושלים	שלמה בן פתחיה הלוי	5	02-5893202	02-5893937	Yaron.Zakhyem@rafa.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	ירון זקהיים		מעבדות רפא בע"מ	ירושלים	שלמה בן פתחיה הלוי	5	02-5893202	02-5893937	Yaron.Zakhyem@rafa.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

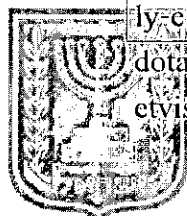


סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	03-9533333	02-5318706	
אחר			מעבדות רפא בע"מ (ע"פ הסכם)	ירושלים	שלמה בן פתחיה הלוי	5	02-5893202	02-5893937	Yaron.Zakhyem@rafa.co.il

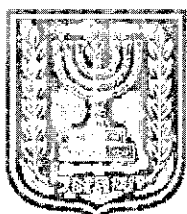
(1) כתובת: שערי העיר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דגן מושלי	36199	מושלי אלדר אדריכלים	חיפה	הנביאים	18	04-8578066	04-8578069	dagan@moch ly-eldar.com
מהנדס גאודט ומודד מוסמך	מודד	נתן דותן	354	דותן את קופרמן מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614521	03-5623856	dotan_ku@n ctvision.net.il



תכנון זמין
מונה תדפיסה 17



תכנון זמין
מונה תדפיסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין

מס' 7

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.

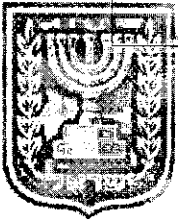
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. הרחבת דרך, מתחם רפא, הר חוצבים ירושלים.

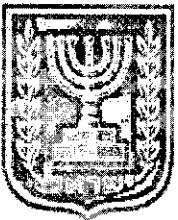
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה עתירת ידע לדרך ציבורית.
2. שינוי קווי בניין וקביעה קווי בניין חדשים.
3. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה
5. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.



תכנון זמין

מס' 17



תכנון זמין

מס' 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

10.178

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הנייל מתייחס ליעוד תעשיית עתירת ידע וכמאושר בתכנית 58735	40,775			40,775	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

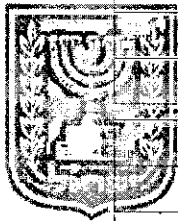
מועד הפקה: 17

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

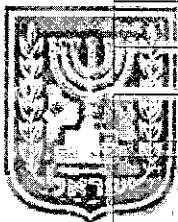
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מוצעת	3, 2	בלוק עץ/עצים לעקירה
תעשייה עתירת ידע	1A, 1B	בלוק עץ/עצים לעקירה
		בלוק עץ/עצים לשימור
		להריסה
		להריסה
		קו בנין תחת/ תת קרקעי
		קו בנין תחת/ תת קרקעי

מועד הפקה: 17

3.2 טבלת שטחים



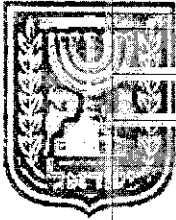
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשיית עתירת ידע	10,178.36	100
סה"כ	10,178.36	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	200.5	1.97
תעשייה עתירת ידע	9,977.84	98.03
סה"כ	10,178.34	100

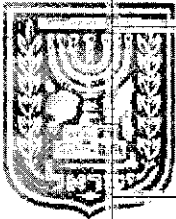
מועד הפקה: 17

4. יעודי קרקע ושימושים

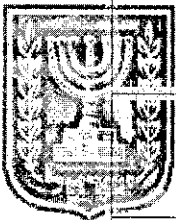
	4.1 תעשיה עתירת ידע
<p>4.1.1 שימושים כמאושר בתכנית מס 101-0058735.</p>	4.1.1
<p>4.1.2 הוראות אדריכלות א</p> <p>השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מתוחם בקו סגול בהיר הינם אזור תעשיה עתירת ידע וחלות על שטחים אלה כל הוראות תכנית מס' 101-58735 למעט ההוראות הבאות:</p> <p>1. השטחים יחולקו לתאי שטח חדשים מס' A1, B1, בהתאם למפורט בתשריט. 2. קווי הבנין המירביים בכל אחד מתאי שטח מס' A1, B1 יהיו כמסומן בתשריט. 3. מודגש בזאת כי תכנית זו אינה משנה את שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 101-58735.</p>	4.1.2
<p>ב סטיה ניכרת</p> <p>קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול התא שטח לבין קו הבנין, יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	ב
<p>ג תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. כמפורט בהוראות תכנית מס' 58735 ובתכנית זו. ב. ראה סעיף קטן ג' לעיל: "שמירה על עצים בוגרים", וסעיף 4.2.2 ג' להלן.</p>	ג
<p>ד אדריכלות</p> <p>מודגש בזאת, כי כל הוראות תכנית מס' 58735 לרבות הוראות בינוי ופיתוח, שטחי בניה מירביים, שימושיים, איכות סביבה, עיצוב אדריכלי, חניה, תנאים למתן היתר בניה ושליבים לביצוע הבניה, שלא שונו במפורש בתכנית זו מס' 101-25504210, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>	ד
<p>4.2 דרך מוצעת</p>	4.2
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.</p>	4.2.1
<p>4.2.2 הוראות א דרכים</p> <p>תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.</p>	4.2.2
<p>ב דרכים</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך ציבורית.</p>	א
<p>ג תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה בתא שטח A1 הוא הגשת תכנון מפורט של הרחבות הדרכים שבתכנית לרבות הסדרי התנועה בהן, לאישור האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בעירייה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	ב
<p>ד דרכים</p> <p>מודגש בזאת, כי הרחבת הדרך בתחום תא שטח מס' 3 תבוצע במפלס הכביש הגובל בתא שטח זה.</p>	ג



תכנון זמין
 מונה תדפסה 17



תכנון זמין
 תדפסה 17



תכנון זמין
 מונה תדפסה 17

<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.2</p>
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה או לפני העברת שטח ע"ש העירייה במסגרת המוקדם שביניהם.</p>	<p>ה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
תעשייה עתירת ידע		1A	מבנה קיים + תוספת למבנה קיים	6525.78	4875	3375	5400	2850	16500	30 (1)	6	5	(2)	(2)
תעשייה עתירת ידע		1B	מבנה חדש	3452.05	27000	1500	3500	15000	47000	98 (3)	22	10	(2)	(2)
תעשייה עתירת ידע	>סך הכל			9977.84	31875	4875	8900	17850	63500	60				

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים למעט פרק 6.6 סעיף קטן 4 ה', הכל כמאושר בתכנית 58735.
- ניתן לנייד זכויות בניה מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך, בתנאי שסך כל זכויות הבניה תישמרנה, הכל כפי שאושר בתכנית 58735.
- תותר סטיה בגובה המבנה של עד 2 מ', לא כולל מערכות טכניות וגלריות, כמאושר בתכנית 58735.
- מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת אינו כולל קומות טכניות וגלריות, כמאושר בתכנית 58735.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה אבסולוטי: +752.50, כמאושר בתכנית 58735.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) גובה אבסולוטי: +820.5, כמאושר בתכנית 58735.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

עצים לעקירה/שימור:
 א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
 ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 ג. תנאי למותן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף א' לעיל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמאושר בתכנית 58735.	

7.2 מימוש התכנית

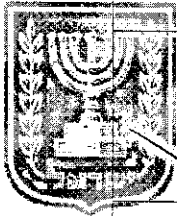
מימוש התכנית תוך 20 שנה מיום אישורה.



תכנון ומתן
 17 תשרי תשפ"ה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ירון זקהיים שם ומספר תאגיד: מעבדות רפא בע"מ 510182462	סוג: חתימה	תאריך: חתימה
יזם	שם: ירון זקהיים שם ומספר תאגיד: מעבדות רפא בע"מ 510182462	סוג: חתימה	תאריך: חתימה
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מעבדות רפא בע"מ (ע"פ הסכם) 510182462	סוג: אחר	תאריך: חתימה
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: דגן מושלי 540236981 מושלי אלדר אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

~~מעבדות רפא בע"מ~~



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.9.15

חתימה: ~~בזמל-אילן כ.א.א. אדריכלים~~
חילה רחי הנביאים 10, טל' 04-8311191



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



מהדורה: 02	שם תוסף: נוהל מבא"ת	
עדכון: 30.3.15	תחום משני: חתימות ותצהירים	תחום ראשי: מסמכים נלווים

הצהרת המודד – נוהל מבא"ת

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט¹.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: **101-0255042**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 20.10.13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>7.9.15</u> תאריך	<u>דותן את קופרמן</u> תל-אביב-עמינור 23 טל. 03-5614421	<u>354</u> מספר רשיון	<u>שם המודד</u>
------------------------	--	--------------------------	-----------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 14.3.15 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>7.9.15</u> תאריך	<u>דותן את קופרמן</u> תל-אביב-עמינור 23 טל. 03-5614421	<u>354</u> מספר רשיון	<u>שם המודד</u>
------------------------	--	--------------------------	-----------------

¹ מועד עדכניות המדידה יהיה על פי הרשום במסמך זה. אין צורך לתקן את המועד בתצהיר המודפס על גבי שובל התשריט.