

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0556274

קרית התקשורת נווה אילן

ירושלים

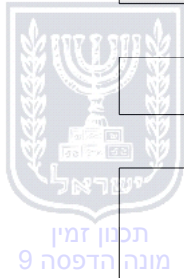
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

האתר אשר משמש כיום כקריית תקשורת עתיד, עם אישור התכנית, לממש חזון של קמפוס רב שימושים, לחזק את מעמדה של קריית התקשורת כמוקד פעילות עדכני של הגופים המרכזיים בענף בארץ ולשלב בה שימושים שייבאו תועלת לציבור, למחוז ולמועצה האזורית מטה יהודה. החזון יושלב, לצד פונקציות מעולם התקשורת, גם משרדים, מסחר, אולמות אירועים וכנסים ומלונאות וכן יאכלס בית ספר לתקשורת, בית ספר ללימוד מקצועות היין ועוד פונקציות ציבוריות. בשל מיקומו הייחודי בנוף ובצמידות לכביש 1 בין תל אביב לירושלים, האתר יהפוך למוקד משיכה לפעילות אזרחית עסקית, תיירותית ותרבותית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

קרית התקשורת נווה אילן

151-0556274

מספר התכנית

85.863 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	208823
קואורדינאטה Y	634761

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29541	מוסדר	חלק	15, 138	47, 52, 144

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

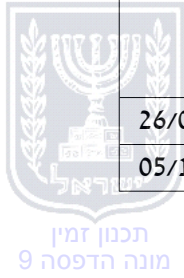
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/178 ב	שינוי		3373	2971	26/08/1986
מי/196	שינוי		2568	39	05/10/1979



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד קנפו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		דוד קנפו		תשריט מצב מוצע	לא

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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			קרן ריאליטי	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	18 א	03-6480889	03-6480886	rona@realit- y-fund.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קרן ריאליטי	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	18 א	03-6480889	03-6480886	rona@realit- fund.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד קנפו		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5624262		david@kkarc .com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

ייעוד השטח לאיזור רב שימושים ובכללם קרית תקשורת, משרדים, מסחר, מלונאות, תיירות ומבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

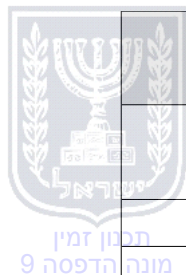
1. תוספת ייעודי קרקע מקריית תקשורת לקמפוס הכולל בנוסף משרדים, מסחר, מלונאות, תיירות ומבני ציבור.
2. תוספת שטחי בנייה.
3. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
4. קביעת הוראות לבנייה ירוקה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

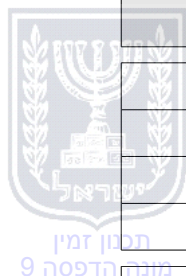
85.863



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	5,450	+9,550	15,000		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+2,000	2,000		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+24,000	24,000		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	52,665	+55,335	108,000		

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
דרך ו/או טיפול נופי	05
דרך מאושרת	03
מסחר תעסוקה ותיירות	04, 02, 01

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	03
גשר/מעבר עילי	מסחר תעסוקה ותיירות	02, 01
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך ו/או טיפול נופי	05
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	03
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר תעסוקה ותיירות	04, 02, 01
מנהרה/מעבר תחת	דרך מאושרת	03
מנהרה/מעבר תחת	מסחר תעסוקה ותיירות	02, 01

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	983.76	1.17
דרך מאושרת	2,248.5	2.67
מסחר תעסוקה ותיירות	81,035.18	96.16
סה"כ	84,267.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך ו/או טיפול נופי
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר תעסוקה ותיירות
4.3.1	שימושים
	<p>א. משרדים ותעשייה עתירת ידע</p> <p>ב. מסחר ואולמות אירועים</p> <p>ג. קריית תקשורת</p> <p>ד. מלונאות ונופש</p> <p>ה. מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>ו. חניות תת קרקעיות</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט: מגרש המחולק לתאי שטח</p> <p>1. ניתן להמיר שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות.</p>
ב	<p>בניה ירוקה</p> <p>סימון מהתשריט: מגרש המחולק לתאי שטח</p> <p>1. התכנון יעמוד בדרישות התקן הישראלי לבנייה ירוקה 5281 ברמה של 2 כוכבים לפחות, או בדרישות התקן האמריקאי לבנייה ירוקה LEED ברמה Silver לפחות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			26000	52000	משרדים	מסחר תעסוקה ותיירות
				2	3			6000	18000	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
				2	6			11250	18750	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
				2	10			4750	10250	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר תעסוקה ותיירות
				2	3			500	1500	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ותיירות
				2	10		60000	25100	100500	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותיירות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בניין יקבעו לפי התשריט.
- ניתן להמיר שטח עיקרי בשטח שירות.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9