

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0409656

מתחם לפינוי בינוי מרום גנים שלב ב' רחוב שטרן 37,39, 41



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2017

להפקיד את התכנית

29/01/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית קדמת היובל מרום גנים ב' הנה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ברחוב שטרן בקרית יובל בירושלים.

התכנית מנצלת את משאב הקרקע העירונית בצורה מיטבית על ידי פינוי שלושה מבנים קיימים בני תשע קומות ובניית שלושה מגדלים חדשים במקומם בני 24 קומות לכיוון רחוב שטרן ו 29 קומות לכיוון הפארק.

התכנית מרחיבה ומשפרת את המרחב הציבורי על רחוב שטרן ויוצרת מפרץ חנייה ציבורי לאורכו וטיילת הפונה לנוף להולכי רגל ואופניים שלאורכה פזור מסחר קטן ומבנה ציבור כחלק מתפיסה כוללת של פיתוח הרחוב כולו.

התכנית אף מסדירה את כביש הגישה הקיים היום במקביל לפארק, ככביש גישה מוסדר ממנו יכנסו אל חניון המגדלים וגם הוא כחלק מתפיסה תנועתית של הרחוב כולו. מבחינת התפיסה של המרחב הציבורי והדרכים המוצעות התכנית ממשיכה את תכנית 101-0334334.

הכניסה אל הבניינים ואל מבנה הציבור תהיה הן מכיוון הפארק והן מכיוון הרחוב כחלק מהרצון לחבר בין הרחוב לפארק.

הפיתוח מכיוון הפארק מדורג בטרסות מגוננות ויוצר מראה ירוק לפרויקט וחזית נאה לפארק. הפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים בין רחוב שטרן לפארק מנוצלים לחניה ולמחסנים במקום חפירה מסיבית של מפלסי חנייה רבים.

בנוסף, התכנון המוצע כולל את המשך הסדרת רחוב גאוני וכן יוצר אפשרות לחיבור בין רחוב גאוני לרחוב קוליץ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם לפינוי בינוי מרום גנים שלב ב' רחוב שטרן 41,  
37, 39

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0409656

מספר התכנית

11.316 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	216940
קואורדינאטה Y	628835

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית יושבת במרכז רחוב שטרן ויש לה חזית לרחוב וחזית לפארק גאוני המשתרע מתחת לרחוב.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שטרן אברהם	41	
ירושלים	שטרן אברהם	39	
ירושלים	שטרן אברהם	37	

קרית יובל

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30415	מוסדר	חלק	139, 232-233	231, 234, 254
30428	מוסדר	חלק		25
30430	מוסדר	חלק		19
30454	מוסדר	חלק		56

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

לא רלוונטי

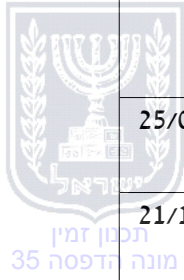
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/06/1972	1927	1833	תכנית זו מחליפה את תכנית 1648 בתחומה	החלפה	1648
21/12/1972	697	1882	תכנית זו מחליפה את תכנית 1648/א בתחומה	החלפה	א /1648
25/09/1977	111	2370	תכנית זו מחליפה את תכנית 1648/ב בתחומה	החלפה	ב /1648
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דלה פרגולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דלה פרגולה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבה-03	22/01/2018	אלדד שרוני	22/01/2018			מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח בינוי ופיתוח-01	22/01/2018	מיכל דלה פרגולה	22/01/2018			מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה-02	22/01/2018	אלעד אילון	22/01/2018			מנחה	דרכים וחניות
לא	חוות דעת כלכלית-05	22/01/2018	עופר כהן כהנא	22/01/2018			רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח איחוד וחלוקה-04	10/09/2017	ראובן אלסטר	10/09/2017			מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח טבלאות איזון והקצאה-06	22/01/2018	עופר כהן כהנא	22/01/2018			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות האיזון וההקצאה-06ב'	22/01/2018	עופר כהן כהנא	22/01/2018			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח חברתי-07	30/10/2017	תמר מעין	24/10/2017			רקע	נספח חברתי
לא	חוברת סקר עצים-08	15/11/2017	רקפת גבאי	12/11/2017			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מפת סקר עצים-08ב'	15/11/2017	רקפת גבאי	15/11/2017			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	22/01/2018	ראובן אלסטר	10/09/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

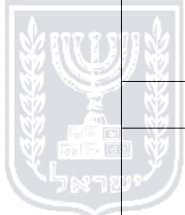
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		groper@jerusalem.muni.il
	פרטי	פרטי		קרסו נדל"ן- קדמת היובל- מרום גנים ב' בע"מ	ירושלים	תל חי	14	02-9911551		kidmatyovel@gmail.com

**1.8.2 יזם**

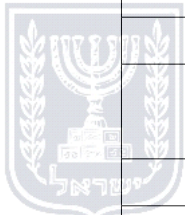
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		עמידר דיור ציבורי		עמידר	ירושלים	שטרן אברהם	37	03-6931545		
בבעלות מדינה		קק"ל		קק"ל	ירושלים	(1)	1	02-6707421		
בעלים		עמרם ארמונד אביטן			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		שושנה אביטן			ירושלים	שטרן אברהם	37			

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בת שבע שמחה אזגוואי			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		אלי איטח			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		אלכסנדר ליפא אייכנשטיין			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		אנה סבריינה אלבז			ירושלים	שטרן אברהם	41	02-6428110		
בעלים		חי מאיר אלחרר			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		סבטלנה אלכסנדר			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		רחל אלקובי			ירושלים	שטרן אברהם	41	02-6418373		
בעלים		יהודית אלקיים			ירושלים	שטרן אברהם	37	052-7133910		
בעלים		ניר אלקיים			ירושלים	שטרן אברהם	37	052-7133910		
בעלים		אנייש אמבאו			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		וונדי אמבאו			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		סמין אמבאו			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		מאיר נתנאל בוסקילה			ירושלים	שטרן אברהם	41	077-5002747		
בעלים		עדי בוסקילה			ירושלים	שטרן אברהם	41	077-5002747		
בעלים		גברעמלק ביזונך			ירושלים	שטרן אברהם	41	02-6413274		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		וועלמצגה בינוזך			ירושלים	שטרן אברהם	41	02-6413274		
בעלים		הנרייטה בישקו			ירושלים	שטרן אברהם	37	02-6419252		
בעלים		משה בן הרוש			ירושלים	שטרן אברהם	37	02-6418490		
בעלים		יעל רבקה בן חמו			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		מרב בן חמו			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		שמעון בן חמו			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		ארמונד בן עזרא			ירושלים	שטרן אברהם	37	02-6416696		
בעלים		רחל בן עזרא			ירושלים	שטרן אברהם	37	02-6416696		
בעלים		סוריה בן ציון			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		רחמים בצלאל			ירושלים	שטרן אברהם	39	03-9337653		
בעלים		אהרון בר חיים			ירושלים	שטרן אברהם	39	02-6520775		
בעלים		יוסף בר שלום			ירושלים	שטרן אברהם	41	077-5520109		
בעלים		רוזה בר שלום			ירושלים	שטרן אברהם	41	077-5520109		
בעלים		לורן ברדוגו			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		אודליה ליסה ברדודו			ירושלים	שטרן אברהם	37			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמואל גולדברג			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		שרה גולדברג			ירושלים	שטרן אברהם	37	054-2034562		
בעלים		דינה גוליאשווילי			ירושלים	שטרן אברהם	39	02-6434432		
בעלים		מיכאל גורדוצקי			ירושלים	שטרן אברהם	39	02-6410056		
בעלים		משה גוריאשוילי			ירושלים	שטרן אברהם	39	02-6434432		
בעלים		הדסה גרבלי			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		אברהם גרונר			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		ימימה גרצקין			ירושלים	שטרן אברהם	39	02-6424518		
בעלים		שמואל גרצקין			ירושלים	שטרן אברהם	39	02-6424518		
בעלים		שמעון דובינקי			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		טאובה רבקה דובקיני			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		צפנת דוכן			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		שר שלום דוכן			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		עמידר דיור ציבורי		עמידר	ירושלים	שטרן אברהם	39	03-6931545		
בעלים		נסים דנינו			ירושלים	שטרן אברהם	39			

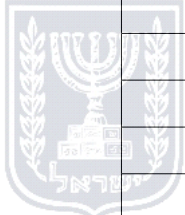


תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

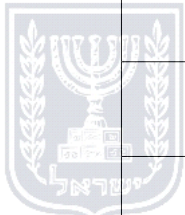


תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פנינה פרלה דנינו			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		רחל דנינו			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		דברה דרסיה			ירושלים	שטרן אברהם	39	077-4327246		
בעלים		זליה דרסיה			ירושלים	שטרן אברהם	39	077-4327246		
בעלים		משה הלפרין			ירושלים	שטרן אברהם ) (2	37			
בעלים		ולרי זכרי			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		פרנק זכרי			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		חנה זלושינסקי			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		יעקב זלושינסקי			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		ברוריה זרביב			ירושלים	שטרן אברהם	41	02-6412899		
בעלים		רבקה טולמטש			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		ליסה דבורה טרגין			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		סופיה טרייסטר			ירושלים	שטרן אברהם	39	02-6565203		
בעלים		אסף יפרח			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		יצחק נתנאל ישר			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		משה ישר			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		רות מזל ישר			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		מאיר ישראל			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		יוכבד כהן			ירושלים	שטרן אברהם	41	077-3006796		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

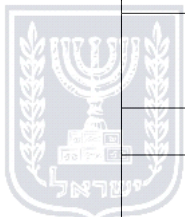


תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעלה כהן			ירושלים	שטרן אברהם	41	02-6412486		
בעלים		שלום כהן			ירושלים	שטרן אברהם	37	02-6417830		
בעלים		שמחה כהן			ירושלים	שטרן אברהם	37	02-6417830		
בעלים		חנה לבו			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		יעקב לוי			ירושלים	שטרן אברהם	41	02-6433932		
בעלים		תמר לוי			ירושלים	שטרן אברהם	41	02-6433932		
בעלים		ליאוניד לוינזון			ירושלים	שטרן אברהם	39	077-7877745		
בעלים		רימה לוינזון			ירושלים	שטרן אברהם	39	077-7877745		
בעלים		אברהם לכטצינד			ירושלים	שטרן אברהם	37	02-6419252		
בעלים		אליהו לסרי			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		אנט לסרי			ירושלים	שטרן אברהם	39	02-6410175		
בעלים		רפאל ישראל לסרי			ירושלים	שטרן אברהם	41	02-6412899		
בעלים		אילן מגנר			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		יוסף מגרלישוילי			ירושלים	שטרן אברהם	37	02-6418151		
בעלים		זרי מויאל			ירושלים	שטרן אברהם	41	02-6435246		
בעלים		מרדושי מויאל			ירושלים	שטרן אברהם	41	02-6435246		
בעלים		יבגני מוצניק			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		נועה מזרחי			ירושלים	שטרן אברהם	39	077-4330920		
בעלים		שמעון יעקב מזרחי			ירושלים	שטרן אברהם	39	077-4330920		
בעלים		מרים מימון			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		רחל מרום			ירושלים	שטרן אברהם	39	077-2344039		

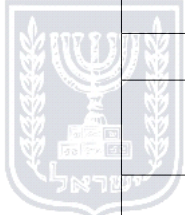


תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

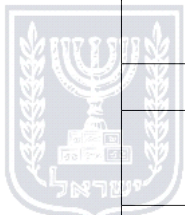


תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף משה מרזן			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		שרה מרזן			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		דוד מתיתיהו			ירושלים	שטרן אברהם	39	02-6434124		
בעלים		מסעודי סבח			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		אסתר סנדורי			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		רחמים סנדורי			ירושלים	שטרן אברהם	39	02-6424442		
בעלים		יוסף פורמן			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		ידידה פחה			ירושלים	שטרן אברהם	41	02-6743387		
בעלים		צביה פחה			ירושלים	שטרן אברהם	41	02-6743387		
בעלים		ברוך ברנר פיטוסי			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		נלי מסעודה פיטוסי			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		אורן פישל			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		חדוה נחמה פישל			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		אלי שמעון פלס			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		תמר פלס			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		אליאס פרץ			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		רחל פרץ			ירושלים	שטרן אברהם	41			
בעלים		דוד ציון			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		מרים ציון			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		אהרון צצה			ירושלים	שטרן אברהם	39	02-5669906		

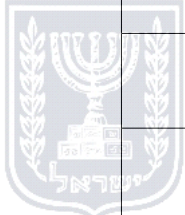


תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גינה קלמוביץ			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		פליצה קלמנוביץ			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		אסתר קלפהולץ			ירושלים	שטרן אברהם	37	02-6431225		
בעלים		אספיר קנבנסקי			ירושלים	שטרן אברהם	39	02-5770820		
בעלים		מריה קפיטין			ירושלים	שטרן אברהם	39	02-5770820		
בעלים		סופיה רודל			ירושלים	שטרן אברהם	39	03-9306049		
בעלים		ראובן רוטנברג			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		רבקה רוטנברג			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים		יהודה זן לואי שוב			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		יעקב דניאל שחיבר			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		דניאל חיים שטרן			ירושלים	שטרן אברהם	37			
בעלים		ליובוב שיפרין			ירושלים	שטרן אברהם	37	02-6419150		
בעלים		וילנה שלזינגר			ירושלים	שטרן אברהם	37	02-6419252		
בעלים		סרגיי שלזינגר			ירושלים	שטרן אברהם	37	02-6419252		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יהודית שלכטר			ירושלים	שטרן אברהם	39	077-3350806		
בעלים		יהושוע שלכטר			ירושלים	שטרן אברהם	39	077-3350806		
בעלים		אלכסנדר שנלר			ירושלים	שטרן אברהם	37	02-6419150		
בעלים		שרה שער			ירושלים	שטרן אברהם	37			
אחר		עמידר דיור ציבורי		עמידר	ירושלים	שטרן אברהם	41	03-6931545		

(1) כתובת: קרן קיימת לישראל.

(2) כתובת: דרכון 450731007.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דלה פרגולה		דלה פרגולה אדריכלים בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313		michal@dlp-arch.com
	יועץ	אליה איינבינדר		קדמת היובל אחזקות בעמ	ירושלים	אנילביץ	82	02-9911551		
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522296	meimad@meimad.sur.il
	אגרונום	רקפת גבאי			צור הדסה	(1)	34			dryy@zahav.net.il
	יועץ תחבורה	איתי ינון	116687	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(2)	4	03-7166630		itai@yenon.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	עופר כהן כהנא	883	עופר כהן כהנא שמאות מקרקעין בע"מ	ירושלים	(3)	63			ofcc@bezeqint.net
	יועץ	תמר מעיין		קדמת היובל אחזקות בע"מ	ירושלים	(4)	82	02-9911551		tamar.kidmatyovel@gmail.com
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(5)	9	09-8854291		esharony@nevision.net.il

(1) כתובת: שורק 34.

(2) כתובת: יוזמה 4.

(3) כתובת: שח"ל 63.

(4) כתובת: אנילביץ 82.

(5) כתובת: האומנות 9.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 35



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 35



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מבנה, מבנים	אחד או יותר מן המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי במספרים- 1,2,3

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**

קביעת הוראות פינוי מבנים קיימים ובניית חדשים תחתיהם בהיקף של 350 - 336 יח"ד לרבות שטחי מסחר ושטחים מבונים לשימוש ציבורי אשר יירשמו על שם העירייה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

0.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי מחניה פרטית לדרך

- שינוי ממגורים מיוחד למגורים ד'

- שינוי יעוד מפארק לדרך

02. קביעת הוראות לבינוי בנייני מגורים בני 29 קומות

03. קביעת היקף יח"ד על 336

04. קביעת שטחי שרות עיליים ותת קרקעיים

05. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים

06. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר ומבנה ציבור

07. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה

08. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי

09. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה.

10. קביעת הוראות להפקעה

11. קביעת הוראות לפיתוח דרך

12. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי

13. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית

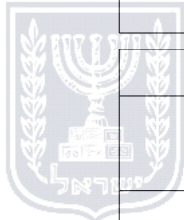
14. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת

15. קביעת הוראות למניעת מטרדי רעש ורוחות.

16. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.

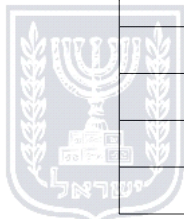
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	9, 8
דרך מוצעת	7 - 4
מגורים די'	3 - 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	מגורים די'	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	9
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	7, 4
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	9, 8
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	7, 4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים די'	3 - 1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4
זיקת הנאה	דרך מוצעת	4
זיקת הנאה	מגורים די'	3 - 1
חזית מסחרית	מגורים די'	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	6 - 4
מבנה להריסה	מגורים די'	3 - 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים די'	3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	6, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים די'	3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	70	0.62
דרך קיימת או מאושרת	397	3.51
חניה פרטית לפי תב"ע 1648	78	0.69
מגורים מיוחד	5,493	48.54
שטח לשמורת טבע	49	0.43
שטח ספורט	825	7.29
שצ"פ	4,404	38.92
<b>סה"כ</b>	<b>11,316</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	394.51	3.49
דרך מוצעת	6,564.59	58.01
מגורים די'	4,357.54	38.51
<b>סה"כ</b>	<b>11,316.65</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר בחזית מסחרית</p> <p>3. שטחים ציבוריים בבנין 3 - מועדון קשישים כמסומן בנספח הבינוי, ומעלית למעבר ציבורי ממונע המחבר בין רחוב שטרן לרחוב גאוני, וכמסומן בנספח הבינוי בצבע כתום במפלסים 0.00 ו-16.10 ובשטחים המצויינים בטבלה 5.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו מתחלק ל 3 מבנים המסומנים בספרות 1,2,3, בנספח הבינוי.</p> <p>1. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי הבניין, מספר קומות וגובה המבנים המירבי למעט הגמישות המותרת בסעיף 3.</p> <p>2. מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים מסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המירבי של המבנים המצוין בנספח הבינוי.</p> <p>4. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת של קומה תת קרקעית לצרכי חנייה, אחסנה ושטחים טכניים מעבר למפורט בתכנית זאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומה התת קרקעית תהיה בכפוף לתקן החנייה התקף במועד מתן היתר הבנייה. שטחי הבנייה של קומה זאת כאמור אינם נכללים בשטחי הבנייה המפורטים בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>5. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובתנאי שתהא אחידות עיצובית לכל המצללות.</p> <p>6. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מרחוב שטרן ומרחוב גאוני יהיו בהתאמה למפלסי הרחוב ויהיו מחייבים.</p> <p>7. היזם ישקם כל שטח שיפגע כתוצאה מהעבודות ובכלל זאת, צידי הכביש בתאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>8. גדרות הפונות לכיוון הרחוב לא יעלו על גובה 1.2 מטר ממפלס המדרכה. מעל גדרות אלו תותר גדר קלה בלבד.</p> <p>9. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות. יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים לרחוב בלבד.</p> <p>10. יוקצו שטחים לחדרי עגלות ואופניים בקומות הכניסה המתוכננות.</p> <p>11. הטיילת לאורך רחוב שטרן, המעוגנת בתשריט בזיקת הנאה, תהיה מורכבת מרצועה ברוחב שלא יפחת מ-3 מטר, מגוננת או מרוצפת, ובה יהיו נטועים עצים כל כ-8 מטר בתאום עם אגף שפי"ע של העירייה. בין רצועת הגינון ובנייני המגורים תפותח מדרכה להולכי רגל ברוחב משתנה שלא יפחת מ-2 מטר, כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח, בין בניינים 2 ו-3 בצמוד לחזית המסחרית ולשב"צ תפותח רחבה ציבורית פתוחה עם גישה ישירה למעבר הציבורי הפתוח המחבר את רחובות שטרן וגאוני. בין רצועת הגינון והחניות שלאורך רחוב שטרן תפותח רצועה של שביל אופניים ברוחב 1.8 מטר. כל מפלסי הפיתוח של הרצועות שמרכיבות את הטיילת יותאמו ויתוכננו בהתאם למפלסים הקיימים ברחוב שטרן.</p> <p>12. הוראות ביחס למרפסות:</p> <p>1. כל המרפסות בבניין יוקמו בהינף אחד.</p> <p>2. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>3. תותר הקמת מרפסות סוכה בחזית הניצבת לרחוב, ממפלס הפארק ועד לקומה השתים עשרה מעל רחוב גאוני.</p> <p>13. תמהיל הדירות המוצע יכלול 20% יח"ד קטנות, ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר, ובכלל זאת 30 דירות בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים</p> <p>2. לא תותר בנייה על הגג</p> <p>3. הצבת מתקנים טכניים, מ.א וכדו' תעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים</p> <p>4. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש הדירה שמתחתיו.</p> <p>5. הבניינים לא יחויבו בקולטי שמש כפתרון לאספקת מים חמים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החנייה יהיו ע"פ תקן החניה לעת מתן קבלת היתר בנייה</p> <p>2. בשלב היתר הבנייה ניתן יהיה לקבוע את מתוה החניון כשלושה חניונים, כשני חניונים או כחניון אחד.</p>
ד	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>כל הבינוי המופיע בצהוב בתשריט הנו להריסה .</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה המבנים המרבי המצוין בנספח מס. 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם למעט הגמישות המתאפשרת מתכנית זו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי מעל הקרקע המופיע בנספח מס. 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם למעט הגמישות המתאפשרת מתכנית זו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים המופיעים בתשריט והמרחקים בין הבניינים הנם מחייבים וכל סטיה מהם למעט הגמישות המתאפשרת מתכנית זו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>4. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מרחוב שטרן ומרחוב גאוני יהיו תואמים למפלסי הרחוב, ובהתאם למפורט בנספח הבינוי, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. לעת הוצאת היתר בנייה יצוינו בתכניות המוגשות להיתר אומדן כמויות פסולת, מתקני האצירה, המיון והטיפול בפסולת לסוגיה בתאום מול המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p>
ז	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. פתחי יניקה ופליטת אוויר מן החניון התת קרקעי ימוקמו רחוק ככל הניתן מדירות המגורים וממקומות שבקרבתם שוהים או עוברים הולכי רגל</p> <p>2. לעת מתן היתר הבנייה יצוין מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנים, אופן סילוק עודפי העפר והסכם התקשרות המעידים על הסכם התקשרות על פינוי פסולת בנין ועודפי עפר</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. מבנה שיתוכנן בו מקור פולט קרינה כשנאים וחדרי חשמל נדרש לחוות דעת יועץ קרינה שתקבע את האמצעים למיגון במידה וידרש.</p> <p>4. חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע או על גג המבנים ולא תותר הצבתם כלפי הרחוב או שצ"פ.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין המרביים המחייבים יהיו ע"פ התשריט</p>
ט	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>בבנין 3 יבנה מועדון קשישים לטובת עיריית ירושלים בשטח של 300 מ"ר וחצר של 100 מ"ר שתהיה צמודה לשטח המועדון, בתאום עם עיריית ירושלים. הכניסה אל מבנה הציבור תהיה נגישה לנכים ונפרדת מן המגורים זאת בתיאום ובאישור המחלקה למבני ציבור. כמו כן יתוכנן מעבר ציבורי ממונע בשטח של כ-38 מ"ר. שטחים ציבוריים אלה יעברו לטובת עיריית ירושלים וירשמו על שמה, כל זה לפי המסומן בנספח הבינוי בצבע כתום במפלסים 0.00 ו-16.10.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים למתן היתרי בנייה יהיו-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח עבור שטחי הטיילת.</li> <li>2. הגשת דוח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה</li> <li>3. הצגת תכנית פיתוח לאישור אדריכל העיר</li> <li>4. אישור מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים</li> <li>5. הגשה ואישור של תכניות מפורטות של קטע רחוב שטרן ורחוב גאוני לכל האורך והגשת תכניות חניה מפורטות לאגף תושבייה ואדריכל העיר.</li> <li>6. אישור מחלקת תברואה של עיריית ירושלים</li> <li>7. אישור חברת החשמל.</li> <li>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה עבור מבני הציבור שיועברו לעיריית ירושלים ורישום הערת אזהרה לזיקת הנאה לציבור בשטח התכנית.</li> <li>9. אישור מהנדס העיר לפתרון הטכנולוגי לאיסוף האשפה לרבות איסוף פניאומטיככל שלא יתאפשר פינוי אחר ובכפוף לאילוצים תכנוניים.</li> <li>10. תאום ואישור הבקשה להיתר ע"י מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות לשירות.</li> <li>11. תאום ואישור הבקשה להיתר עם חברת הגיחון ומח' המים.</li> <li>12. הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה לאיכות הסביבה והאמצעים שייקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</li> </ol>
יא	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתכנית הבקשה להיתר תתוכנן רחבת היערכות של כיבוי אש ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחקיקה הרלוונטית.</li> <li>2. חדר מדרגות מוגן בבנין גבוה או רב קומות יגיע לגג הבניין</li> <li>3. בבנין רב קומות יותקן במפלס גג הבניין מאגר מים לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ 15 קוב.</li> </ol>
יב	<p><b>זיקת הנאה</b></p>



4.1	מגורים ד'
	<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>2. זיקת הנאה למעבר רגלי הנה מעל פני הפיתוח הסופיים בלבד</p> <p>3. בבנין מספר 3 תהיה זיקת הנאה למעבר רגלי ממונע המחבר בין רחוב שטרן למפלס הפארק, כמסומן בנספח הבינוי.</p>
יג	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27371/0 "ירושלים, רגים עפאנה (צפון)" י"פ : 4923 ע"מ 4971 מיום : 26/09/2000 ; 2706/0 "ירושלים מנחת" י"פ : 1091 ע"מ 1468 מיום : 26/09/2000 ; 18/05/1964 ; 27372/0 "ירושלים, רגים עפאנה (מזרח)" י"פ : 4923 ע"מ 4971 מיום : 26/09/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
יד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים לעקירה בעלי ערכיות בינונית ונמוכה יכרתו בתמורה לפיצוי נופי בשלב היתרי הבנייה, בתאום עם אגף שפי"ע בעיריית ירושלים</p>
טו	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט, חזית מסחרית :</p> <p>1. שטחי המסחר יוגבלו ל 120 מ"ר.</p> <p>2. שטחי המסחר יוגבלו לקומת מפלס הכניסה הקובעת מרחוב שטרן.</p> <p>3. תאסר חזית מסחרית אטומה.</p> <p>4. כל חזיתות החנויות, רכיבי השילוט וההצללה יהיו בעלי עיצוב חומרים וגוונים אחדים.</p> <p>5. לא תותר הקמה ושימוש עסקים משמיעי מוזיקה רועשת כגון מועדונים האמורים לעבוד בשעת לילה מאוחרת.</p> <p>6. בעסקים מסוג בתי קפה תותר השמעת מוסיקת רקע שקטה בלבד. רישוי העסק יכלול הוראות למניעת רעש מוזיקה מחוץ לכתלי העסק.</p> <p>7. פעולת פריקה וטעינה של ספקים תבוצע בשעות היום 00:00-22:00.</p> <p>8. חל איסור מוחלט על התקנה ושימוש במערכות כריזה רמקולים ומגבירי קול מחוץ לכתלי בתי עסק</p> <p>9. לעסקים מסוג בתי קפה תותר הקמת בית קפה עם מטבח מחמם בלבד.</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
טז	ניקוז
	1. יש לתאם את מערכת הניקוז של התכנית למערכת הניקוז העירונית בתאום עם עיריית ירושלים
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הפקעות ו/או רישום</b> השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בהתאם למופיע בנספח התנועה להנחת דעת מהנדס הוועדה או מי מטעמו
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הפקעות ו/או רישום</b> השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בהתאם למופיע בנספח התנועה להנחת דעת מהנדס הוועדה או מי מטעמו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
1110	(1)	(1)	(1)	(1)	9	24	76.8	113	537.8	1355	3384	9818	1471	1	1	מגורים ד'
													20570			
1120	(1)	(1)	(1)	(1)	9	24	76.8	112	549.8	1503	3358	9827	1466.6	2	2	מגורים ד'
															120	1466.6
										150		150	1419.2	3	3	מבנים ומוסדות ציבור ד'
1130	(1)	(1)	(1)	(1)	9	24	76.8	111	549.8	1503	3370	9922	1419.2	3	3	מגורים ד'

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:

א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כל השטחים הכלולים במעטפת הבניין לרבות שטחי מרחבים מוגנים.

ב. שטחי אחסנה מעל ומתחת לקרקע ובהיקף של עד 10 מ"ר ליח"ד כלולים בשטחי השרות המצוינים בטבלה.

ג. מספר יחידות הדיור יהיה בין 336-350, תותר חלוקה שונה של של יח"ד בין המבנים ובלבד שסך יח"ד לא יעלה על 350.

ד. שטחי השרות המצוינים בעבור "כל הבניינים" נתנים לשיוך לכל אחד מן המבנים.

ה. לא יותר ניוד שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.

ו. גובה המבנה מתייחס אל גובה קומות המגורים, לא כולל חדר יציאה לגג, ניתן יהיה להגביה את גובה הגג בשל מערכות טכניות על הגג.

ז. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.

ח. במידה ויידרש פיר אשפה בשלב היתר הבנייה, ניתן יהיה להוסיף לכל קומה 10 מ"ר בכל בנין לשטח שרות

ט. מספר קומות החנייה התת קרקעית ושטחם הסופי יקבע ע"פ תקן החנייה בעת מתן היתר הבנייה ועל פי חלופת השלבויות שנבחרה. לא יהיה בתוספת שטח חנייה מעבר לרשום בטבלה זו משום סתירה להוראות התכנית.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה, אסורה.

**6.2 עתיקות**

על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**6.3 איחוד וחלוקה**

**סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

1. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה בשטח המסומן בתשריט כמתחם לאיחוד וחלוקה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 6 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
3. לא הוגשה כאמור תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר ראשון בשטח.
4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
5. לעת מתן היתר בנייה ניתן יהיה במסגרת תצ"ר לרשום את חלקת המגורים כחלקה אחת או כמספר חלקות בהתאמה לבינוי המוצע או לשלבויות הביצוע.

**6.4 שמירה על עצים בוגרים**

- הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה הכוללים את סוג העץ, גילו גודלו, וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם סוגם ומיקומם.
  - ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית, הסטורית, אקולוגית, מצבו הבריאותי, בטיחותי ועוד.
  - ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.

**6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- א. נדרש סימון התכנית בסימון לילה ( בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810, בקצוות מנוגדים של המבנה (קו אלכסוני, או בקוטר המבנה). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1.
- ב. גובה התכנית המאושרת (80 מטר מעפ"ש רחוב שטרן) מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן

<b>6.5</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	או מנוף להקמת הפרויקט, יש להגיש בקשה נפרדת לאישור. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. ד. כל שינוי מתכנית זו יובא לאישור ח"א.

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100 לאישור מחלקת גננות. 3. אישור אגף תוש"יה לתכנית הסדרי תנועה של רחוב שטרן

<b>6.7</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	למרות האמור בסעיף 7.1 "שלבי ביצוע" בהוראות התכנית ניתן יהיה לבצע את התכנית בהינף אחד או בשינוי סדר השלבים המצוינים ובלבד שיושלמו כל בנייה ופיתוח הקשורים בשטחים ציבוריים פתוחים ומבונים או בשטח המסומן בזיקת הנאה

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	תנאי להיתר בנייה ראשון	הגשת תכנית המחברת בין רחוב גאוני לרחוב קוליץ
1	הריסת מבנה קיים בחלקה 232 וקבלת היתר לחפירה ודיפון	
2	מתן היתר אכלוס לבנין 1	השלמת הדרך בקטע המקביל לחלקה בתא שטח 4 ובתא שטח 5 לרבות השטח עם זיקת ההנאה.
3	הריסת מבנה קיים בחלקה 233 וקבלת היתר לחפירה ודיפון	
4	מתן היתר אכלוס לבנין 2	השלמת הדרך בקטע המקביל לחלקה בתא שטח 4 ובתא שטח 5 לרבות השטח עם זיקת ההנאה.
5	הריסת מבנה קיים בחלקה 139 וקבלת היתר לחפירה ודיפון	
6	מתן היתר איכלוס לבניין 3	השלמת הדרך בקטע המקביל לחלקה בתא שטח 4 ובתא שטח 5 לרבות השטח עם זיקת ההנאה, השלמת פיתוח הטיילת, וכן השלמת בניית השטחים המיועדים למבנה ציבור.
7	ניתן יהיה להרוס ולבנות כל אחד מהמבנים בנפרד בכל סדר שיבחר ללא מחויבות לסדר הכרונולוגי של השלבים הקודמים המתוארים תוך ביצוע החלק הרלבנטי מכביש הגישה עד לבניין וביצוע חניה תת קרקעית המשרתת את הבניין בלבד או שני בניינים או שלושה בניינים.	
8	פיתוח וביצוע הדרך המחברת בין רחוב גאוני	קבלת היתר איכלוס לבנין הראשון שיבנה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לרחוב קוליץ.	בפרויקט.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35