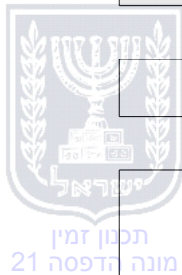


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0520957**

**תוספת 6 קומות, שמואל הנגיד 5, מרכז העיר, ירושלים**



**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**סוג תכנית** **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
17/09/2017

להפקיד את התכנית  
27/03/2018

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

הרקע לעריכת התכנית.

1. על השטח חלה תכנית המתאר לירושלים 62 אשר מייעדת את השטח לאזור מסחרי.
2. על פי תכנית המתאר בשטח זה מאושר מבנה מגורים/מסחר בן 3 קומות עם חזית מסחרית. הוגשה בקשה להיתר בהליך תמ"א 38/2 בניה בתיק מס' 14975.
3. תכנית 2155 שינתה חלק משטח חלקה מס' 30 מאזור מסחרי לשטח דרך חדשה ובטעות הכלילה בו חלק ממבנה הקיים. תכנית זו מחזירה שטח זה ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.
4. מהות התכנית:
  - א. הסדרת שטחים בין שטח לדרך ציבורית לבין שטח פרטי למגורים, מסחר ותעסוקה ע"י איחוד וחלוקה מחדש.
  - ב. תוספת 5 קומות מעל 3 קומות + מרתף מאושרות עבור מגורים, שטח ציבורי, מסחר ותעסוקה.
  - ג. קביעת שטח עם זיקת הנאה.
5. התכנית תואמת את מדיניות בינוי באזור מרכז העיר בעניין, יעודי הקרקע, זכויות הבנייה, כמות קומות מונה הדפסה 21 תכנון זמין וגובה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 6 קומות, שמואל הנגיד 5, מרכז העיר, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0520957

1.2 שטח התכנית 0.306 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
220455	קואורדינאטה X	
631935	קואורדינאטה Y	

### 1.5.2 תיאור מקום

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שמואל הנגיד	5	

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30043	לא מוסדר	חלק	30	100, 104

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/06/1981	2037	2720	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2155 ממשיכות לחול.	החלפה	2155
11/06/1990	3063	3773	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3928 ממשיכות לחול.	החלפה	3928
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו למעט המופיע בסעיף 4.2.2 ב'.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר 62 ממשיכות לחול.	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			אלכסנדר אוסטרובסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר אוסטרובסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובהו המרבי של המבנה ומספר הקומות המרבי, קווי הבניין המרביים ושימור החזיתות.	27/02/2018	אלכסנדר אוסטרובסקי	02/02/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		04/02/2018	יורם אלישיב	25/10/2017	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		04/02/2018	יורם אלישיב	26/03/2017	1	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הלוואה וחיסכון ירושלים אגודה שיתופית בע"מ	ירושלים	יפו	97	02-6247712	02-6247790	barmazg@gmail.com
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים, אגף נכסי העירייה	ירושלים	(1)		02-6297857	02-6296714	LDRITA@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1 ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גדעון ברמץ			ירושלים	יפו	97	02-6247712	02-6247790	barmazg@gmail.com
בעלים		עיריית ירושלים		עיריית ירושלים, אגף נכסי העירייה	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297857	02-6296714	LDRITA@jerusalem.muni.il
בעלים				הלוואה וחיסכון ירושלים אגודה שיתופית בע"מ	ירושלים	יפו	97	02-6247712	02-6247790	barmazg@gmail.com
בעלים				טוויסט פיתוח בע"מ	ירושלים	יפו	97	02-6247712	02-6247790	barmazg@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלכסנדר אוסטרובסקי		אלכסנדר אוסטרובסקי	ירושלים	האביבית	5	02-6247755		alex@ostalex.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6783012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

תוספת 6 קומות מעבר לבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מדרך למגורים, מסחר ותעסוקה.

2.2.2 קביעת שטח עם זיקת הנאה.

2.2.3 קביעת בינוי עבור תוספת קומות.

2.2.4 קביעת מס' קומות ל- 8 קומות מעל מפלס כניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

2.2.5 קביעת שימושים המותרים למגורים, שטח ציבורי, מסחר ותעסוקה.

2.2.6 קביעת מס' יח"ד ל-29.

2.2.7 קביעת קווי הבנין המירביים.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.10 קביעת סך השטחים לבינוי

2.2.11 קביעת הוראות בגין התרת הריסה חלקית של מבנה קיים.

2.2.12 קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור.

2.2.13 קביעת הוראות בגין דרך לביטול.

2.2.14 קביעת הוראות חלוקה ורישום.

2.2.15 קביעת הוראות בדבר הפרשה של שטחי ציבור בנויים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
לשימור	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
70.59	216	אזור מסחרי
29.41	90	דרך קיימת או מאושרת
<b>100</b>	<b>306</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
27.14	82.99	דרך מאושרת
72.86	222.77	מגורים מסחר ותעסוקה
<b>100</b>	<b>305.76</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך מאושרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
4.2	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מגורים, מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי מבונה בשטח של 70 מ"ר בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הריסה חלקית של בנין קיים תוך שימור החזיתות כלפי רח' שץ ושמואל הנגיד ובינוי של בנין חדש בן 8 קומות מעל קומת מרתף.</p> <p>2. תותר בניית 29 יח"ד קטנות בשטח של עד 45 מ"ר מעבר לשטחי המסחר, התעסוקה ושטח ציבורי.</p> <p>3. קומת הקרקע תשמש למסחר ותעסוקה בלבד, יותר לובי כניסה למגורים כמפורט בנספח הבינוי</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. על אף האמור בתכנית 5166 ב', הבינוי על פי תכנית זו יהיה פטור מהצורך בהתקנת מקומות חניה, וזאת לאור הוראות השימור ומדיניות המע"ר.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>1. בבנין תשמרנה חזיתות הבניין המקוריות הפונות לרחובות שץ ושמואל הנגיד עיצוב החזיתות יתואם מול מח' השימור.</p> <p>2. לא תותר הקמת חדרי אשפה בחזיתות המבנה.</p> <p>3. תותר עריכת שינויים בחזיתות כמסומן בנספח בינוי.</p> <p>4. כחלק בלתי נפרד ממסמכי היתר בניה, יצורף תכנון הנדסי של מהנדס קונסטרוקציה המבטיח תמיכת גוש החזית המיועדת לשימור בתקופת הבניה.</p> <p>5. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו, אלמנטים המקוריים שבו, בפרטי הבנין לרבות סוג האבן, פתחים, כיחול ובהתאם למסומן בנספח הבינוי</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>תותר הריסת המבנים/גדרות/מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב.</p>

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבינוי המרבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת למעט האמור בסעיף 4.2.2 (ו)2.</p> <p>2. מס' הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה 8 וכל הגדלת כמות קומות מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הוראות לעניין שימור החזיתות הינן מחייבות, וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. שלביות הביצוע עפ"י סעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. ההוראות בנושא סגירת המרפסות הינן מחייבות, סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>7. הוראות התכנית בנוגע לשימור מסחרי בקומת הקרקע הינן מחייבות, סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>8. תיאום התכנון, עיצוב חזיתות המבנה והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו, הוראה זו הינה הוראה מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. תותר גמישות של 0.60 מ' במפלס ה-0.00 + וגובה בנין מרבי בהתאם לתכנון מפלס ה-0.00 הסופי.</p> <p>2. מרפסות בחזיתות הקדמיות לא יחרגו מעבר לקו הבנין עילי.</p> <p>3. בחזיתות הקדמיות תותרנה מרפסות זיזיות, זו על גבי זו ללא דירוג. עומק המרפסות לא יעלה על 1.2 מ', ושטחן הכולל לקומה לא יעלה על 15 מ"ר.</p> <p>4. מרפסות מקורות אינן ניתנות לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת"</p> <p>5. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא.</p> <p>6. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>7. מתקנים הטכניים ישולבו על גג הקומה העליונה.</p> <p>8. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>9. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. לפחות 60% יהיה באבן. חל איסור על שימוש בטיח כחומר גמר. חומרי בניה של אלמנטים שונים יהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>10. העצוב של חזית מסחרית ושילוט בקומת הקרקע יהיה אחיד.</p> <p>11. לא תותר הצבת אמצעי תשתית כלשהם או מתקנים טכניים על גבי מעטפת הבניין.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשדך לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>



4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט: בקו נקודה- קו בניין, קו נקודתיים- קו בניין עילי (עבור מרפסות זיזיות).</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.          ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.          ג. קולטי שמש ישולבו על גג הקומה העליונה כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. הריסת עבירות הבניה הקיימות בבנין והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין הקיימות (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') ובכלל זאת החלפת השילוט המסחרי הקיים.          2. ניקוי חזיתות הבניין לשימור, יוסרו תוספות שאינן מהבניה המקורית ותשתיות.          3. העברת השטח הציבורי לעיריית ירושלים.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום עם מח' השימור של עיריית ירושלים.          2. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בכל הקשור לפתרונות איורור, תברואה ומניעת מטרדים הקשורים בשימושים המסחריים קומת הקרקע ועירוב השימושים בבניין.          3. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לקביעת הוראות להפחתת מטרדים סביבתיים למשך תקופת הבנייה.          4. תנאי למתן היתר חפירה/בניה/פיתוח יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס+ שרות          5. הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.          6. תיאום עם מחלקת מבני ציבור ומחלקת מדיניות התכנון לעניין תכנון ההפרשה המבונה לצרכי ציבור.          7. תיאום התכנון, עיצוב חזיתות והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.          8. תיאום עם מפקדת הג"א.          9. תיאום עם כיבוי אש          10. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.          11. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
<p>(למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>12. רישום הערה לפי תקנה 127 לתקנון המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי רווחה וקהילה, בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.</p>	
<p><b>מסחר</b></p> <p>1. השימושים המחייבים בקומת קרקע הינם מסחר ותעסוקה</p> <p>2. תותר לובי כניסה מגורים, בקומת קרקע כמסומן בנספח בינוי.</p>	<p>יב</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
											70				1	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ותעסוקה	
69.14	(3)	(3)	(3)	(3)	1	8	(2) 27.58	(1) 29	92	101.21	35.2	551.06	927.57	223	1	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
													159.41		1		מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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

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

- (1) מס' יח"ד אינו כולל יחידות מסחר ושטחי ציבור.
- (2) גובה מירבי, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה עבור חדר מדרגות, קירות מגן לגנרטור ומעקה תקני.  
 תותר גמישות במפלס +0.00 וגובה בניין מרבי על פי סעיף 4.2 (ו)2..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

6.1

### חלוקה ו/ או רישום

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2

### חיזוק מבנים, תמ"א / 38

1. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - על הבקשה להיתר כאמור יכולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר כוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום ה' 23 ביוני 2008).
  - 2. היתר לשינוי ייעוד או שימוש מבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 4153 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.3

### רישום שטחים ציבוריים

מיקום מוסדות הציבור כהפרשה מבונה לשימוש לצרכי רווחה וקהילה מסומן בנספח הבינוי שהינו מחייב לעניין זה. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.

6.4

### 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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.



## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21