

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0582445

מבנה ציבורי, בית כנסת ומועדון קשישים ברחוב תובל 9, רוממה, ירושלים



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 :
24/06/2018

להפקיד את התכנית
20/11/2018
סמיר קפד

תאריך 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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברחוב תובל 9 בשכונת רוממה, ירושלים. השפוע במגרש הינו 9%.
2. התכנית מציעה בינוי למבנה ציבורי עם שימושים של מרכז לקשיש, בית כנסת, תרבות, חינוך וקהילה.
3. שינוי קווי בניין מאושרים בתוכנית 77438.
4. שינוי יעודי קרקע מאושרים בתוכנית 77438.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"מבנים ומוסדות ציבור" עפ"י תכנית 77438.
2. עפ"י התכנית המאושרת ניתן להקים במבנה ציבור, בית כנסת, ומועדון לקשישים.
2. במגרש לא קיימת בנייה.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

התוספת המוצעות אינן בנויות בפועל.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגיש התכנית הינו מנהל מנהלת מבני דת בעיריית ירושלים.
2. הקרקע בבעלות עיריית ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה ציבורי, בית כנסת ומועדון קשישים ברחוב תובל 9, רוממה, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0582445

שטח התכנית 1.2
1.425 דונם

סיווג התכנית 1.4
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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219441 קואורדינאטה X

633165 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב תובל 9, רוממה, ירושלים

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	תובל	9	

רוממה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30077	מוסדר	חלק	212, 215	138, 185-186
30235	מוסדר	חלק	213-214	

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 13



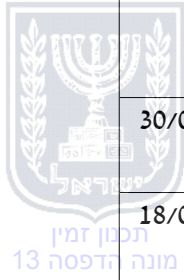
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/2017	8114	7557	תכנית זו מחליפה את המפורט בתוכנית זו.	החלפה	101-0077438
18/06/1989	3384	3670	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3614 ממשיכות לחול.	כפיפות	3614
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית מתאר 62.	החלפה	62
25/01/2006	1380	5485	תכנית זו מחליפה את תוכנית 8236 בנושאים המפורטים בתוכנית זו.	החלפה	8236



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: מס' קומות, גובה.	08/10/2018	רבקה פרוש	08/10/2018	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא		18/11/2018	אייל קראוס	18/11/2018	1		מנחה	חניה
לא		19/10/2017	רבקה פרוש	19/10/2017	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



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, יצחק הנאו		עיירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599	02-6295770	HNITZHA K@jerusalem.muni.il
	פרטי			משגב לקשיש	ירושלים	בני ברית	1	02-6252444	02-6256668	office@misgav-lakashish.org

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משגב לקשיש	ירושלים	בני ברית	1	02-6252444	02-6256668	office@misgav-lakashish.org

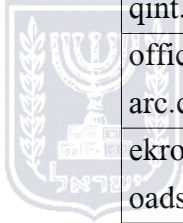
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5001393		rivpor@neto.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	1048		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
	הנדסאי	רבקה פרוש	ה38483		ירושלים	הנביאים	31	02-5001393	02-5877637	office@rp-arc.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס			ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בינוי להקמת בניין ציבורי חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף, לשימוש מרכז לקשיש, בית כנסת, תרבות, חינוך וקהילה בשכונת רוממה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח ודרך למסחר ותעשייה קלה ומלאכה.
2. שינוי ייעוד שטח משטח לבניין ציבורי לשטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת השימושים המותרים בתא שטח מס' 1 למרכז לקשיש, בית כנסת, תרבות חינוך וקהילה.
- ג. השימושים עבור תרבות חינוך, קהילה ובית כנסת יהיו לטובת תושבי השכונה.
- ד. קביעת בינוי חדש להקמת בנין, בן 6 קומות, מעל קומת המרתף, בהתאם לנספח בינוי.
- ה. שינוי קווי בניין מאושרים וקביעת קווי בניין חדשים.
- ו. קביעת שטחי בנייה מירביים.
- ז. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה כאמור.
- ט. קביעת הוראות בנוגע לעצים לעקירה.
- י. וקביעת הוראות בגין מבנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מבנים ומוסדות ציבור	1
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	4
שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	308.52	21.76	
מבנים ומוסדות ציבור	966.68	68.19	
שטח ציבורי פתוח	142.44	10.05	
סה"כ	1,417.64	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	308.05	21.62	
מבנים ומוסדות ציבור	900.58	63.20	
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	77.81	5.46	
שטח ציבורי פתוח	138.59	9.73	
סה"כ	1,425.02	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מרכז לקשיש, בית כנסת, חינוך, תרבות וקהילה השימושים עבור תרבות, חינוך, קהילה ובית כנסת יהיו לטובת תושבי השכונה.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
ב	הוראות בינוי 1. תותר הקמת מבנה חדש, בן 6 קומות מעל קומת המרתף הכל בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-2. 2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים, שטחי בניה מירביים.
ג	חניה א. מספר החניות בתחום תא שטח מס' 1 לא יפחת מ- 18 מקומות חנייה כמפורט בנספחים מס' 1-2. ב. גובה החניון יהיה מינימום 3.5 מ' נטו על מנת לאפשר התקנת מכפילי חנייה, מעבר לרשום בטבלת החניה שבנספח התנועה. ג. איזור ההורדה של המשתמשים בבניין יהיה על רחוב תובל. ד. תותר חניה לרוחב המדרכה הציבורית בתחום תא שטח מס' 3 (הדרך הציבורית שבתוכנית) כמפורט בנספחים מס' 1-2. עומק החניות הציבוריות יהיה 2.5 מטר וישמשו גם להורדת והעלאת נוסעים. ה. ראה סעיף 4.1.2 (ט). (4) להלן. ו. במידה והשימוש הציבורי יהיה שימוש אחר ממרכז לקשיש, או נוסף לו, יחול לגבי השימוש הציבורי האמור הנוסף תקן החניה התקף בשלב היתר בניה.
ד	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' הקומות המרביים בתוכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים וכל שינוי בהם ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת הבניה באבן חלקה, ללא סיתות, אסורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ה-תש"ל - 1970</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית, ובכפוף למפורט בתשריט מצב מוצע.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. 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, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, מיקום הכניסות לבנין, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 (למעט מתקנים סלולאריים), 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. 4. תנאי למתן היתר בניה היא הגשת תכנון מפורט של החנייה הנדרשת בשטח התוכנית, לרבות החנייה בתוך מבנה הציבור והחנייה הציבורית שבתחום הדרך שבתוכנית, של דרכי הגישה אליה, של העמדת מקומות החנייה, של הסדרי התנועה לאורך רחוב תובל ושל פתרונות ההעלאה והורדת נוסעים, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהבניה בשטח התוכנית. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח התוכנית, אלא לאחר ביצוע החנייה והסדרי התנועה, להנחת דעת אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התוכנית לאישור מח' גננות ומח' שיפור פני העיר בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, מערכות השקיה, ריצופים, עצים לעקירה, גדרות, אבני שפה, מדרכות וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או גמר תעודת גמר כלשהיא בשטח התוכנית אלא לאחר ביצוע פיתוח השטח, בכל השטחים שבתחום התוכנית, להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות כספית, בגובה שייקבע ע"י מחלקת הגננות, לשם הבטחת נטיעת עצים חלופיים בשטח התוכנית.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 13



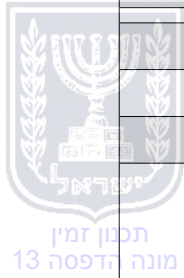
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת הגיחון.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת נגישות עירונית.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון איסוף ופינוי האשפה עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה נקיטת אמצעים למניעת מטרדי רעש בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר הבניה יהיה התייחסות לפתרונות בנושאי חניה, תשתיות, נגישות ומניעת מטרדים תוך התייחסות לכלל השימושים במבנה, בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה במבנה יהיה הצגת תכנית צל לכלל הבניין והשימושים העתידיים, לרבות אפשרות לנגישות טובה לכלל השימושים, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>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.</p>	י
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק, במחלקת הגננות של עיריית ירושלים.</p> <p>כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה והפיתוח בשטח התוכנית, באחריות מגיש הבקשה להיתר לנטוע 22 עצים חלופיים בוגרים, במקום העצים שייעקרו בפיקוח אגרונום ובתאום עם מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.</p> <p>העצים המסומנים בתשריט ובנפח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>	יא
<p>ניהול מי נגר</p> <p>התאמה לתמ"א 34 - מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>	יב
<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	4.2
<p>שימושים</p>	4.2.1
<p>שטח מעבר להולכי רגל ושטח מגוון לשימוש הציבור הרחב</p>	4.2.2
<p>הוראות</p>	א
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ראה סעיפים 4.1.2 (ט) (5) ו- 6.2 להלן.</p>	

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילות ברזל
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>בתחום הדרך שבתוכנית תבוצענה חניות ציבוריות כמפורט בנספחים 1 ו-2 ובכפוף למפורט בסעיפים 4.1.2 ג ו- 4.1.2 ט לעיל.</p>
4.4	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
4.4.1	שימושים
	הוראות תוכנית 3614 ממשיכות לחול על שטח זה.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת			420			20	400	900	בית כנסת	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
								551			40	511	900	חינוך, תרבות וקהילה	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
								1850			100	1750	900	מרכז לקשיש	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	21 (1)	68	408	3676	710	145	160	2661	900	1	>סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור

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:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומוחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יהיה מעקה תקני..

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

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

6.2 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תוכנית זו יוכן ע"י מגישי התוכנית ומגישי הבקשה ועל חשבונם, תשריט חלוקת הקרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תח"ב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.

6.3 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

6.4 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בניה בשלבים	הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיצ"ב.
2	בניה בהינף אחד	למרות האמור לעיל בניית קומת המרתף וקומה א', תהא בהינף אחד בלבד ובמלואן.
3	בניה בשלבים	תותר בניית מרכז לקשיש ללא תלות בבית כנסת או שימושים אחרים, ובלבד שקומת הקרקע תבנה בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 15 שנים מיום אישורה.