

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0528067

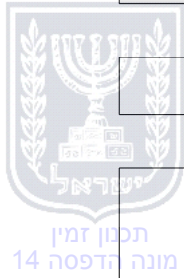
מתחם הסנהדרין, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי יעוד ממסחר, מרפאות ודיור מוגן למסחר ומגורים בחלקות 113 ו-114. התכנית אינו משנה את היעוד של חלקה 112.

התכנית מציע גם הפקעה לשצ"פ בשטח של כ-1.5 דונם במרכז הפרויקט בצמוד לשדרות גולדה מאיר. שטח התכנית הוא כ-9.5 דונם.

התכנית המשיקה לציר תנועה ראשי, שדרות גולדה מאיר הכולל קו רכבת קלה בשלבי תכנון ע"י תכנית אב לתחבורה.

התכנית מאפשרת בנייה של 2 בנייני מגורים בני 15 ו-10 קומות, מתוכם בניין אחד מאושר לבנייה של 5 קומות מעל הקרקע לדיור מוגן, וזה בנוסף לתוספת 2 קומות למבנה לישיבה הנמצא בשלב סיום בניית שלד.

בנוסף התכנית מבקשת חיבור תת קרקעי בין מפלסי החנייה לצורך יעול מערך החנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם הסנהדרין, ירושלים

מספר התכנית 101-0528067

1.2 שטח התכנית 9.709 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220698
קואורדינאטה Y	634013

1.5.2 תיאור מקום

השטח הינו בין שדרות גולדה מאיר לרחוב האדמוריים ליינער.

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	האדמוריים ליינער		
ירושלים	שד גולדה מאיר		

סנהדריה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30105	מוסדר	חלק	112-114	8

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 14



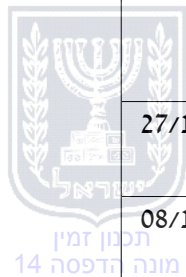
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/10/1998	254	4691	תכנית זו משנה את תכנית /4287 א.	שינוי	4287 / א
08/11/2007	444	5735	תכנית זו מבטלת את תכנית /4287 ב.	החלפה	4287 / ב
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /5166 ב. הוראות תכנית /5166 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
13/09/2005	4198	5438	תכנית זו מבטלת את תכנית .8354	החלפה	8354



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל בריידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל בריידמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מספר 1 - מחייב בנושא מספר קומות וגובה הבנייה.	06/01/2019	מטיאס וייסבאום	06/01/2019		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מספר 2 - נספח תנועה מנחה	05/12/2017	מיכאל נקמן	05/12/2017		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מספר 3 - איחוד וחלוקה	05/12/2018	זיד מוסטפה	05/12/2018		1: 250	מנחה	חלוקה ורישום
לא	תשריט מצב מאושר	21/11/2018	זיד מוסטפה	21/11/2018	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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			ארזי הסנהדרין בע"מ	בני ברק	שלמה המלך	6	03-6718644		binuy@barcol.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ארזי הסנהדרין בע"מ	בני ברק	שלמה המלך	6	03-6718644		binuy@barcol.co.il

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
אדריכל	עורך ראשי	יואל בריידמן	80789	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	הר יעלה	176	02-9910721	02-9920621	yoel@ag-br.com
אדריכל	עורך ראשי	מטיאס וייסבאום	121155	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	הר יעלה	176	02-9910721	02-9920621	matias@ag-br.com
אדריכלית	עורך ראשי	נורית אגמון	83823	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	הר יעלה	176	02-9910721	02-9920261	nurit@ag-br.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3m@hotmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל נקמן	5542		אלון שבות	(2)		02-9931024	02-9931024	nakman73@g mail.com

(1) כתובת: בית חנינה-כביש ראשי.

(2) כתובת: ת.ד. 109, אלון שבות, 9043300.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

שינוי מערך יעודי הקרקע לשם הקמת 2 בנייני מגורים מעל קומות מסחריות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע משטח משולב למוסד ומסחר, שטח למוסד ציבורי ושטח למוסד, למבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לדת, ומגורים ומסחר.
2. קביעת הוראות בינוי לבניית שני בנייני מגורים מעל חנייה ומסחר בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת זכויות בנייה.
4. קביעת מספר יחידות הדיור המותרים לבנייה.
5. קביעת מספר הקומות המותרים לבנייה בהתאם לנספח הבינוי.
6. קביעת הוראות בגין מעבר רכב בין תאי שטח.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה.
10. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
מגורים ומסחר	4, 3

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	4, 3
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	4, 3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	4, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	4,145.14	42.69
שטח למוסד ציבורי	3,810	39.24
שטח משולב למוסד ומסחר	1,754.22	18.07
סה"כ	9,709.36	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,221.04	22.88
מבנים ומוסדות ציבור לדת	4,145.18	42.69
מגורים ומסחר	3,343.16	34.43
סה"כ	9,709.37	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שלוחת מתני"ס, גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב, מרכז לקשיש, מרכז ספורט.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר הקמה של בניין בן 6 קומות על קרקעיות, קומה תת קרקעית לשימושים עקריים ו-4 קומות תת קרקעיות לחנייה טכני ומחסנים.</p> <p>2. שטחי הבנייה המותרים יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. קווי הבניין יהיה כמצוין בתשריט.</p> <p>4. תותר ניווד שטחי בנייה ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע.</p>
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורם.</p> <p>2. תיאום התכנון עם המחלקה למבני ציבור וקבלת אישורם טרם קבלת היתר בנייה.</p> <p>3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך חנייה. ציון מיקום יח' מיזוג האויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צובר גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדזור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורת של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקביעת 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 (למעט מתקנים סלולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל התקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.2.1	שימושים
	ישיבה הכוללת בין היתר כיתות לימוד, בית מדרש, פנימיה, ומגורי צוות. תלמוד תורה, מוסד חינוכי או חברתי.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר תוספת 2 קומות כפי שמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר תוספת שטחים עיקריים כמפורט בטבלה 5 לשם תוספת 2 קומות חדשות.</p> <p>3. תותר תוספת שטחי שירות כמפורט בטבלה 5 לשם חיבור החניון בתא שטח 1 עם חניון תא שטח 3.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	<p>4. תותר תוספת שטחי שירות כמפורט בטבלה 5 לשם הקמת תחנות טרנספורצמיה.</p> <p>5. תותר תוספת שטחי שירות כמפורט בטבלה 5 עבור פריקה וטעינה למסחר ופינוי אשפה.</p> <p>6. כל יתר ההוראות הינם לפי תכנית 4287 א'.</p>
ב	קווי בנין
	<p>1. קווי הבניין המירביים כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה.</p> <p>2. קווי הבניין התת קרקעים כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודותיים.</p>
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	מגורים, מסחר, משרדים, תיירות ופנאי, מרפאות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר הקמת 2 בניינים למגורים ומסחר:</p> <p>בתא שטח 3: בניין בן 10 קומות על קרקעיות ו-6 קומות תת קרקעיות. מפלס הגג העליון יהיה כפי שמסומן בנספח הבינוי. מיקום המסחר הינו בקומות המסומנות בנספח הבינוי.</p> <p>שטחי הבנייה המותרים ומספר יחידות הדיור יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>תותר בניית גלריה בקומה העליונה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>בתא שטח 4: בניין בן 15 קומות על קרקעיות ו-6 קומות תת קרקעיות. מפלס הגג העליון יהיה כפי שמסומן בנספח הבינוי. מיקום המסחר הינו בקומות המסומנות בנספח הבינוי.</p> <p>שטחי הבנייה המותרים ומספר יחידות הדיור יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>בקומות 13 עד 15 תותר שימוש למשרדים, תעסוקה ומלונאות בלבד. לא תותר שימוש למגורים.</p> <p>2. 25% מכלל שטחי הבנייה בתאי שטח 3 ו-4 יהיו לשימושים שאינם מגורים כגון מסחר, משרדים ותעסוקה, תיירות ופנאי, מרפאות.</p> <p>3. 25% מכלל יחידות הדיור יהיו עד 75 מ"ר.</p> <p>4. קווי הבניין יהיה כמצוין בתשריט.</p> <p>5. תותר הבלטת מרפסות עד 2.40 מטר מקו הבניין.</p> <p>6. בקומות הקרקע או קומה 1- שהינה בהמשך לרחוב או מעבר ציבורי השימוש יהיה למסחר בלבד כמפורט בנספח הבינוי. השימוש בעומק קומות המסחר יוכל ליהות גם לתעסוקה.</p> <p>7. לא תותר ניווד שטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים.</p> <p>8. תותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע.</p> <p>9. מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומות החניון לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>10. מיקום פתחי פליטות האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>

4.3	מגורים ומסחר
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. בתא שטח 4, בקומות 13 עד 15 תותר שימוש למשרדים, תעסוקה ומלונאות בלבד. לא תותר שימוש למגורים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. בקומות הקרקע או קומה 1- שהינה בהמשך לרחוב או מעבר ציבורי השימוש יהיה למסחר בלבד כמפורט בנספח הבינוי. השימוש בעומק קומות המסחר יוכל ליהות גם לתעסוקה. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. לא תותר ניווד שטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, ובכלל זה לזיקת הנאה להולכי רגל, 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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, צמחיה ועצים, 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.</p> <p>3. תיאום 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 (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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. הגשת תכניות פיתוח בתאום עם מהנדס העיר עבור תא שטח 4. התכנון יכלול בין היתר: מפלסי פיתוח, קירות תומכים, גינון ונטיעות, צמחיה ועצים, ספסלים, ריהוט ומתקני משחקים.</p> <p>5. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית ע"פ דרישות מחלקת שפע.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 3 יהיה המצאת חוזה בין מגישי הבקשה להיתר בנייה לבן חברת ניהול פרטית המפרט את אופן הסדרת אחזקת השטחים הציבוריים הפרטיים וכן את שטחי האיזורים בהם יש זיקת מעבר לכלי רכב. כמו כן יתואמו מול מהנדס העיר או מי מטעמו את אופן פינוי אשפה, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	4	5	26.5		45	16316.61	6955.76	1356.47	612.17	7517.66	4145.14	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת	
(1)	(1)	(1)	(1)	5	6	24		50	14976.8	7859	1622.76	301	5194.04	2224	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
									1775.12 (2)		991.73		783.39		3	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר	
							88						6210.21		3	מגורים	מגורים ומסחר	
(1)	(1)	(1)	(1)	6	10 (3)	36.8	88	56.36	14309.48	5314.4	991.73	1009.75	6993.6	1588.74	3	>סך הכל<	מגורים ומסחר	
									4096.14 (2)		1058.01		3038.13		4	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ומסחר	
							108						7927.14		4	מגורים	מגורים ומסחר	
(1)	(1)	(1)	(1)	6	15	55.02	108	49.05	22372.46	8656.85	1058.01	1692.33	10965.27	1754.41	4	>סך הכל<	מגורים ומסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

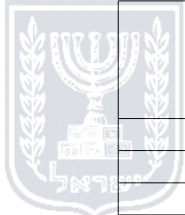
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	תאי שטח	שימוש	יעוד
	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר
	3	מגורים	מגורים ומסחר
523.1 (4)	3	<סך הכל>	מגורים ומסחר
	4	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ומסחר
	4	מגורים	מגורים ומסחר
836.88 (4)	4	<סך הכל>	מגורים ומסחר

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) כפי שמסומן בתשריט.
- (2) שטח עיקרי לשימושים מעורבים כגון מסחר, משרדים, תיירות ופנאי, מרפאות וכ"ו..
- (3) תותר תוספת גלריה לקומה העליונה למגורים..
- (4) שטח זה הינו שטח עיקרי למרפסות מקורות בלבד. תותר בנוסף מרפסות בלתי מקורות בשטח של 12 מ"ר ליחידת דיור..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	<p>1. תנאי לטופס 4 לכל מגרש הינו נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום כל תא שטח, בשטח הפונה לחזיתות הרשאיות בתיאום עם אגף שפע.</p> <p>2. תנאי לטופס 4 ראשון יהא גמר פיתוח לשביעות רצון מחלקת שפע מחלקת נגישות, ואדריכל העיר.</p> <p>3. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע לדרך בפועל, כאמור בסעיף 6.15.1, בתיאום ואישור אגף תושיה.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי (מעקות, סוג האבן, וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנים בתחום התכנית, וייקבע ע"פ היתר בנייה ראשון שיינתן.</p>
6.3	קווי בנין סימון בתשריט : קו בנין עילי
	קו בניין עילי הינו קו בניין עבור מרפסות בכל קומות הבניין
6.4	קווי בנין
	<p>1. קווי הבניין המירביים כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה.</p> <p>2. קווי הבניין התת קרקעים כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודותיים.</p>
6.5	חניה
	<p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה לבניינים בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף למועד הוצאת ההיתר.</p> <p>2. מס מקומות החנייה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>3. תותר תוספת שטחים/קומות לחנייה כדרישת רשות מוסמכת.</p> <p>4. בתא שטח 2 מספר מקומות החניה ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר בעת מתן היתר בנייה.</p>
6.6	איכות הסביבה
	<p>1. מערכות האוורור ומהמיזוג יהיו בקומות החניון או בגג הבניינים בלבד.</p> <p>2. לא תותר הצבת מערכות רועשות או פולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>3. מיקום פתחי פליטות האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>
6.7	חשמל
	חדר שנאים יהא בתת הקרקע בלבד, וכמסומן בנספח הבינוי.
6.8	הוראות פיתוח
	1. פילרים, שעוני מים ואמצעים טכניים אחרים יקבעו בחזיתות ניצבות לחזית הרחוב, לרבות זיקות ההנאה.
6.9	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה

<p>6.9 תקשורת</p>	<p>6.9</p>
<p>המקומית.</p>	
<p>6.10 ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
<p>6.11 סטייה ניכרת</p>	<p>6.11</p>
<p>1. מספר הקומות, וקווי הבניין הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. תותר סטייה של עד 50 ס"מ בגובה הבנייה המפורט בטבלה 5 ובנספח הבינוי, סטייה מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002. 3. לא יותר ניווד שטחים ושימושים מעל ומתחת לפני הקרקע. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. שלבי הביצוע הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. גובה הגדרות לא יעלו על 1.2 מטר. מעל גובה זה יותר מעקה בטיחות מחומרים קלים וגדר חיה בלבד. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<p>6.12 פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>א. בתכניות הכוללות חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>6.13 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.13</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.14 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.14</p>
<p>מיד עם אישור התכנית תוכן על ידי היזם ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) והיא תועבר לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין עד ידי יום התכנית על פי תכנית זו ועל חשבונו.</p>	
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית הינו הגשת תכנון מפורט לדרך הסטטוטורית הקיימת באופן חלקי מכיוון רחוב האדמו"רים מליינר, עפ"י דבולות שייקבעו ע"י אגף תושיה ובתאום ואישור אגף תושיה לרבות תכנון מפרץ הורדה והעלאה, תכנון קירות תמך וחיבור לדרך קיימת. 2. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה תכנון המדרכות הסמוכות לתכנית. התכנון יכלול הסדרי</p>	



<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>נגישות, נטיעות, גינון, מפרצי חנייה, עמודי תאורה, ריצוף וריהוט רחוב לאישור מחלקת שפע, אדריכל העיר, ומחלקת נגישות.</p> <p>3. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך כל תא שטח על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות לאישור אגף תושיה.</p> <p>4. תאום פתרון פינוי האשפה עם מחלקת תברואה ואדריכל העיר בהתאם להנחיות המרחביות. הפתרון יוצע באמצעות מוטמנים או דחסניות אשפה + חברת אחזקה ויכלול ניתוח הנדסי לגבי כמויות אשפה המשוערות לשימושים ולמספר יחידות הדיור המוצעים. הדו"ח יוכן ע"י יועץ המתמחה בפינוי אשפה.</p> <p>5. אישור הבקשה במחלקת נגישות: הגשת תכנית פיתוח הכולל מפלסים, שבילים, מדרגות, כבשים, כניסה ויציאה להולכי רגל, כניסה ויציאה לרכבים, ונטיות.</p> <p>6. אישור מורשה נגישות מתו"ס בכל תא שטח.</p> <p>7. תאום הבקשה להיתר בניה עם אדריכל העיר.</p> <p>8. תיאום ואישור אגף שפע ותושיה.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.16</p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר רגלי ברוחב המצוין בתשריט המסדיר הרחבת המדרכה לאורך רחוב גולדה מאיר.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כהמשך רציף ומונגש למדרכות.</p>	
<p>דרכים תנועה ו/או חניה סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.17</p>
<p>1. תחום המסומן כתחום להנחיות מיוחדות הינו תחום החפיפה בין תכנית זו לתכנית 101-0178129 לקו הכחול של הרכבת הקלה.</p> <p>2. לא תותר כניסת רכב מכיוון רחוב גולדה מאיר.</p> <p>3. לא תותר כל חדירה של אלמנטים קונסטרוקטיביים ואדריכלים בתת הקרקע ומעליה לתחום לתחום תכנית הקו הכחול של הרכבת הקלה.</p> <p>4. יערך תאום בשלב הגשת בקשות של היתרי בנייה עם תכנית אב לתחבורה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.18</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>זכות מעבר לרכב</p>	<p>6.19</p>
<p>1. תותר מעבר רכב בין תאי השטח השונים לצורך חנייה ופריקה וטעינה. להבטחת המעבר תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בנייה לתא שטח 2	ללא התנייה
2	קבלת היתר בניה לתא שטח 1	1. תכנון המדרכות הסמוכות לתכנית. התכנון יכלול הסדרי נגישות, נטיעות, גינון, מפרצי חנייה, עמודי תאורה, ריצוף וריהוט רחוב לאישור מחלקת שפע, אדריכל העיר, ומחלקת נגישות. 2. הגשת תכנון מפורט לדרך הסטטוטורית הקיימת באופן חלקי מכיוון רחוב האדמו"רים מליינר, עפ"י דבולות שייקבעו ע"י אגף תושיה ובתאום ואישור אגף תושיה לרבות תכנון מפרץ הורדה והעלאה, תכנון קירות תמך וחיבור לדרך קיימת.
3	קבלת היתר בנייה לתא שטח 3	קבלת היתר בנייה לתא שטח 1 לחנייה בלבד
4	קבלת היתר בניה בתא שטח 4	קבלת היתר בנייה לתא שטח 3 לחנייה בלבד
5	קבלת טופס 4 לתא שאח 2	ללא התנייה
6	קבלת טופס 4 לתא שטח 2	1. גמר פיתוח מדרכות סמוכות תכנית לשביעות רצון מחלקת שפע, מחלקת נגישות, ואדריכל העיר. 2. ביצוע הדרך בפועל בתאום ואישור אגף תושיה.
7	קבלת טופס 4 לתא שטח 3	קבלת טופס 4 לתא שטח 1 לחנייה בלבד
8	קבלת טופס 4 לתא שטח 4	קבלת טופס 4 לתא שטח 3 לחנייה בלבד
9	כל הבניה תבוצע בהינף אחד.	למעט בניין בתא שטח 2.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-7 שנים.