

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0560110

**מורדות ארנונה - שינויים בהוראות בינוי ובקווי בניין והגדלת שטחי בניה**

ירושלים

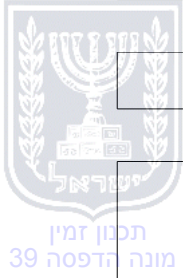
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה תיקון ועדכון לתכנית הראשית מספר 151-0053751 שאושרה בתאריך 02/05/2016, לטובת שיפורים קלים בתכנון. במהלך הכנת תכנית בינוי ועיצוב בק.מ. 500:1 התברר כי יש לבצע מספר שינויים מינוריים בתכנית כדי לאפשר את מימושה באופן סביר.

השינויים כוללים הסטת שביל הולכי רגל המפריד בין שני מגרשי ש.ב.צ באופן שיאפשר רצף מגרשים למבני ציבור, איחוד שני מגרשי שב"צ מצרנים וכן שינויים בהוראות הבינוי, לרבות בנושאים הבאים:

- שינוי בגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים ביחס לגובה הרחוב.
- הגדלת תכסית הבניה המרבית מעל למפלס הכניסה הקובעת ובמרתפים.
- שינוי הגדרת מספר קומות המסד העולה.
- צמצום הנסיגות הנדרשות בקוו הבניין של קומות המסד בין הבניינים.
- שינויים בקווי הבניין במגרשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
- ביטול ההוראה המונעת הצמדה חלקית של בנינים זה לזה במגרשים 8, 13.
- אפשרות לשינוי מספר המבנים במגרש.
- תוספת זכויות בנייה למסחר במגרשים 1-6, 23-24.
- תוספת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור במגרשים 104 ו-107.
- הגבלת גובה קומה למגורים בהתאם להנחיות מרחביות.

אין בשינויים הכלולים בתכנית זו משום שינוי כל שהוא בגבהים המרביים, במספר הקומות המירבי מעל מפלסי הכניסה למגרשים או בכל הוראה אחרת שאינה כלולה בתכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מורדות ארנונה - שינויים בהוראות בינוי ובקווי בניין  
והגדלת שטחי בניה

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0560110 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

258.870 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (11), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק  
מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 221315  
 קואורדינאטה Y 627887

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת מורדות ארנונה. גבולות המתחם:  
 מערב - רח' כפר עציון, שכונת ארנונה  
 דרום - דרך אשר וינר (דרך המקשרת את צור באהר וארמון הנציב לדרך חברון ותלפיות)  
 מזרח - שכונת ארמון הנציב  
 מצפון - מלון דיפלומט

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מורדות ארנונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31227	לא מוסדר	חלק		16, 19-20, 33
30118	מוסדר	חלק		91
30119	מוסדר	חלק	178-179, 183	
30177	מוסדר	חלק		90
30212	מוסדר	חלק		2-4

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

מטה יהודה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/05/2016	5665	7256	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0053751 ממשיכות לחול.	שינוי	151-0053751



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון צפריר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון צפריר		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:33 26/07/2020	יעקב עזרא	18/12/2019	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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 39

**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	02-6297678		dnsharon@jerusalem.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297678		dnsharon@jerusalem.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	יפו	212	02-5318870	02-5318878	info@mami.gov.il
בבעלות מדינה				קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-9905682		info@kkl.org.il
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	17	02-6237347	02-6237370	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון צפריר		פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	03-6142141	info@fa-za.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יעקב עזרא	531	ע.ד.י מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	17 א	03-9623817	03-9623818	Office@adilt d.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



**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
מסד עולה	חלק מבניין עולה המצוי מעל מפלס הכניסה הקובעת, ואשר מתוכננים בו מגורים ו/או חניונים ושטחי שירות, ואשר גובהו לא עולה על 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת

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**

התרת שינויים בהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית 151-0053751, שינוי במיקום שביל הולכי רגל, איחוד שני תאי שטח של מגרשים למבני ציבור, הגדלת שטחי בניה מאושרים במגרשים שונים, שכונת מורדות ארנונה, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי מיקום ותוואי של שביל המאושר בתכנית 151-0053751 תוך שינוי יעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור לשביל ומשביל למבנים ומוסדות ציבור.

ב. איחוד מגרשים מס' 100 ו-102 לתא שטח אחד (תא שטח מס' 101).

ג. התרת שינויים בהוראות בינוי שנקבעו בתכנית 151-0053751 כמפורט להלן:

1. שינוי בגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים ביחס לגובה הרחוב.

2. הגדלת תכסית הבניה המרבית מעל למפלס הכניסה הקובעת ובמרתפים.

3. שינוי הגדרת מספר קומות המסד העולה.

4. צמצום הנסיגות הנדרשות בקווי הבניין של קומות המסד בין הבניינים.

5. ביטול ההוראה המונעת הצמדה חלקית של בנינים זה לזה במגרשים 8, 13.

6. התרת שינוי במספר המבנים המרבי במגרש.

7. הגבלת גובה קומה למגורים בהתאם להנחיות מרחביות.

8. הגדלת תכסית הבניה העילית בתאי שטח המיועדים למבני ציבור מ-45% ל-80%.

9. שינוי גובה הבניה המרבי בתחום תא שטח מס' 101.

ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים המאושרים בתכנית 151-0053751 כמפורט להלן:

1. הגדלת שטחי הבניה העיקריים בתאי שטח מס' 1-6, 23, 24, עבור מסחר בתאי שטח אלה.

2. עדכון / הגדלת שטחי הבניה העיקריים בתאי שטח מס' 7, 8, 10, 12, 16, 18, 19, 21, 22, 25, 26 עבור מגורים בתאי שטח אלה.

3. הגדלת שטחי הבניה העיקריים בתאי שטח מס' 104 ו-107 עבור בנייני הציבור בתאי שטח אלה.

ה. התרת תוספת חזיתות מסחריות בתאי שטח מס' 23, 24.

ו. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים בתאי השטח המיועדים למבני ציבור.

ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	26 - 1
מגורים ד'	31, 30
מתקנים הנדסיים	309 - 304, 302, 301
מבנים ומוסדות ציבור	109 - 104, 101
שטח ציבורי פתוח	231 - 225, 223 - 221, 219 - 213, 211, 207 - 205, 202, 201, 90
ככר עירונית	220, 210, 204, 203
דרך מאושרת	609 - 600, 501, 500
דרך ו/או טיפול נופי	232, 212, 209, 208
שביל	716 - 708, 706 - 703, 700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	214
הנחיות מיוחדות	מגורים	14, 7
זיקת הנאה	מגורים	10
זיקת הנאה	מגורים ד'	30
חזית מסחרית	מגורים	14, 13, 8 - 1
חזית מסחרית	מגורים ד'	30
טיילת	דרך ו/או טיפול נופי	209
טיילת	דרך מאושרת	609, 606, 603, 602, 600, 500
טיילת	ככר עירונית	203
טיילת	שביל	700
טיילת	שטח ציבורי פתוח	231, 228, 223, 219, 214, 201, 90
סטיו	מגורים	13, 8 - 1
סטיו	מגורים ד'	30
ציר מיוחד	דרך מאושרת	603, 600
ציר מיוחד	מגורים	7
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	227, 219 - 217

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	5,442.84	2.10
דרך מאושרת	60,731.84	23.46
כיכר עירונית	2,545.94	0.98
מבנים ומוסדות ציבור	24,766.31	9.57
מגורים	82,508.57	31.87
מגורים ד'	9,937.86	3.84
מתקנים הנדסיים	630.23	0.24

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.25	5,814.55	שביל
25.69	66,496.78	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>258,874.92</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.10	5,437.13	דרך ו/או טיפול נופי
23.62	61,138.04	דרך מאושרת
0.99	2,553.92	ככר עירונית
9.57	24,761.42	מבנים ומוסדות ציבור
31.86	82,485.74	מגורים
3.84	9,940.75	מגורים ד'
0.25	646.51	מתקנים הנדסיים
2.25	5,828.82	שביל
25.52	66,075.4	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>258,867.73</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמאושר בתכנית מס' 151-0053751 בתאי שטח מס' 23 ו-24 תתווספנה חזיתות מסחריות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> על תאי שטח מס' 1-26 ממשיכות לחול כל הוראות תכנית מס' 151-0053751. למרות המצוין לעיל, יותרו שינויים בהוראות הבינוי המאושרות בשטחם כמפורט להלן: 1. יותרו שינויים בהוראות בינוי שונות, הכל כמפורט בסעיף 6 להלן 2. תותר הגדלת שטחי הבניה המאושרים בתאי שטח מס' 1-6 ו-23-24 עבור מסחר בתאי שטח אלה, כמפורט בסעיף 5 להלן. 3. תותר הגדלת שטחי הבניה המאושרים בתאי שטח מס' 7, 8, 10, 12, 16, 18, 19, 21, 22, 25, 26, עבור המגורים בתאי שטח אלה, כמפורט בסעיף 5 להלן. 4. תותרנה חזיתות מסחריות בכל אחד מתאי שטח מס' 23 ו-24.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 151-0053751 שלא שונו במפורט בתכנית מס' 101-0560110, ממשיכות לחול ללא שינוי.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמאושר בתכנית מס' 151-0053751
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> על תאי שטח מס' 30-31 ממשיכות לחול כל הוראות תכנית מס' 151-0053751. למרות המצוין לעיל, יותרו מס' שינויים בהוראות בינוי שונות, הכל כמפורט בסעיף 6 להלן.
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תאי שטח מס' 104-109 - כמאושר בתכנית מס' 151-0053751 תא שטח מס' 101 - גן ילדים + בית כנסת (מעל גן הילדים) + בית ספר + גן ילדים
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> על תא שטח מס' 101 (תאי שטח מס' 100 ו-102 על פי תכנית 151-0053751) ותאי שטח מס' 104-109 ממשיכות לחול כל הוראות תכנית מס' 151-0053751. למרות המצוין לעיל, יותרו שינויים בהוראות הבינוי המאושרות בשטחם, כמפורט להלן: 1. יותרו שינויים בהוראות בינוי שונות, הכל כמפורט בסעיף 6 להלן. 2. תותר הגדלת שטחי הבניה המאושרים בתאי שטח מס' 104 ו-107, כמפורט בסעיף 5 להלן. 3. יותר שינוי במיקום ובתוואי השביל המוגדר בתכנית מס' 151-0053751 כתא שטח מס' 716, וכן הצמדת תאי שטח מס' 100 ו-102 שעפ"י תכנית 151-0053751, ואיחודם לתא שטח אחד (תא שטח חדש מס' 101), הכל כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	4. יותרו שינויים בקווי הבניין, בכל תאי השטח המיועדים למבני ציבור שבתכנית, הכל כמסומן בתשריט וכמפורט בסעיפים 5-6 להלן.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 151-0053751, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0560110, ממשיכות לחול ללא שינוי.
<b>4.4</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> כמאושר בתכנית מס' 151-0053751
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> על תאי שטח מס' 203, 204, 210, 220 ממשיכות לחול כל הוראות תכנית מס' 151-0053751 לגבי כיכר עירונית, ללא שינוי.
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> כמאושר בתכנית מס' 151-0053751
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> על תאי שטח מס' 90, 201, 202, 205-207, 211, 213-219, 221-223, 225-231, ממשיכות לחול כל הוראות תכנית מס' 151-0053751 לגבי שטח ציבורי פתוח, ללא שינוי.
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b> כמאושר בתכנית מס' 151-0053751
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> על תאי שטח מס' 700, 703-706, 708-716, ממשיכות לחול כל הוראות תכנית מס' 151-0053751 לגבי שבילים, ללא כל שינוי.
<b>4.7</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b> כמאושר בתכנית מס' 151-0053751
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> על תאי שטח מס' 301, 302, 304-309, ממשיכות לחול כל הוראות תכנית מס' 151-0053751 לגבי מתקנים הנדסיים, ללא שינוי.
<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>

<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> על תאי שטח מס' 500, 501, 609-600, ממשיכות לחול כל הוראות תכנית מס' 151-0053751 לגבי דרך מאושרת ודרך מוצעת, ללא שינוי.
<b>4.9</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b> כמאושר בתכנית מס' 151-0053751
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> על תאי שטח מס' 208, 209, 212, 232, ממשיכות לחול כל הוראות תכנית מס' 151-0053751 לגבי שטחים לדרך ו/או טיפול נופי, ללא כל שינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	3 (1)	12	148	2640	960		480	1200	2478	1	מגורים	
				1020	600		120	300		1	מסחר	
0	4 (1)	20	220	4400	1600		800	2000	2463	2	מגורים	
				1020	600		120	300		2	מסחר	
3	4	33	305	6940	2640	800	1000	2500	2773	3	מגורים	
				1530	900		180	450		3	מסחר	
0	5 (1)	28	309	6160	2240		1120	2800	2357	4	מגורים	
				1120	600		150	370		4	מסחר	
0	6	54	427	11880	4320		2160	5400	3166	5	מגורים	
				1630	900		210	520		5	מסחר	
0	6	36	445	7920	2880		1440	3600	2006	6	מגורים	
				1020	600		120	300		6	מסחר	
6	7	200	75	521	36024	16024	3000	5000	12000	7110	7	מגורים
				1020	600		120	300		7	מסחר	
0	6	42	70	494	9240	3361		1680	4200	2077	8	מגורים
				1020	600		120	300		8	מסחר	
0	4 (1)	24	112	5280	1920		960	2400	4710	9	מגורים	
0	9	90	377	19815	7215		3600	9000	5256	10	מגורים	
2	9	49	364	10620	3920	400	1800	4500	2915	11	מגורים	
4	9	72	437	15374	5774	1200	2400	6000	3518	12	מגורים	
0	9	57	428	12540	4560		2280	5700	3167	13	מגורים	
				1020	600		120	300		13	מסחר	
0	9	65	90	574	11700	5200		1625	4875	2156	14	מגורים
				680	400		80	200		14	מסחר	
3	9	82	534	17830	6560	770	3000	7500	3336	15	מגורים	
0	9	72	435	15852	5772		2880	7200	3644	16	מגורים	
4	9	87	520	18660	6960	1200	3000	7500	3588	17	מגורים	
0	9	45	402	9902	3602		1800	4500	2463	18	מגורים	
4	9	64	489	13761	5121	800	2240	5600	2814	19	מגורים	
0	9	45	337	9900	3600		1800	4500	2935	20	מגורים	
0	9	54	438	11888	4328		2160	5400	2714	21	מגורים	
0	9	36	442	7921	2881		1440	3600	1792	22	מגורים	
0	9	90	478	19800	7200		3600	9000	4199	23	מגורים	
				300			90	210		23	מסחר	
2	9	80	487	17400	6400	500	3000	7500	3633	24	מגורים	



מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
				300			90	210		מסחר	מגורים	
0	9	54	448	11890	4330		2160	5400	2654	25	מגורים	
3	9	61	500	13230	4890	500	2240	5600	2646	26	מגורים	
2	21	80	75	619	18100	6400	(2) 500	3200	8000	3417	30	מגורים ד'
				3060	1800		360	900	3417	30	מסחר	מגורים ד'
2	17	198	655	45060	15840	(2) 1500	7920	19800	6877	31		מגורים ד'
0	1	45	45	25				25	55	301		מתקנים הנדסיים
0	1	30	30	45				(3) 45	149	302		מתקנים הנדסיים
	1	85		300				(5) 300	(4) 60	309 - 304		מתקנים הנדסיים
	1			150			(6) 150			201 - 202, 205 - 207, 211, 213 - 217, 219 - 223, 225 - 231		שטח ציבורי פתוח
(8) 2	(7) 6	80	250	22730	9090			13640	9092	101		מבנים ומוסדות ציבור
2	6	80	270	1490	550			940	552	104		מבנים ומוסדות ציבור
2	6	80	250	20420	8170			12250	8165	105		מבנים ומוסדות ציבור
2	6	80	250	8600	3440			5160	3443	106		מבנים ומוסדות ציבור
2	6	80	271	1350	500			850	498	107		מבנים ומוסדות ציבור
2	6	80	250	3050	1220			1830	1219	108		מבנים ומוסדות ציבור
2	6	80	250	4500	1800			2700	1797	109		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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ראה סעיפים 6.5, 6.6 לעניין הערות לטבלת זכויות.



מודגש בזאת כי ההוראות שבסעיפים 6.5 ו-6.6 להלן מחליפות את ההערות ברמת הטבלה שבסעיף 5 שבהוראות תכנית מס' 101-0053751.

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

- (1) חלות הגבלות גובה מירבי כמפורט בהערה מספר 3.7 לטבלה.
- (2) שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין: מבואות, מועדון דיירים וכיו"ב.
- (3) עבור מקטין לחץ.
- (4) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (5) 50 מ"ר לחדר שנאים במגרש.
- (6) עבור שימושים המותרים בשצ"פ.
- (7) ראה סעיף 6.6 סעיף קטן 3.7 להלן.
- (8) עבור מרתפי חניה ומחסנים.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**6. הוראות נוספות**

6.1	אדריכלות
	<p>על השטחים שבתחום תכנית זו ממשיכות לחול הוראות סעיף 6.2 (אדריכלות) שבתכנית מס' 151-0053751. למרות המצוין לעיל יותרו מספר שינויים בהוראות האדריכליות כמפורט להלן:</p> <p>א. יעודכן סעיף 1.5 שבתכנית 151-0053751 כדלהלן: "התכנית הכוללת בכל מגרש (לקומות שמעל קומות המסד) הינה סכום סה"כ התכסיות, לפי סעיף קטן 1.2 בפרק אדריכלות, בהתאם לטיפוסי המבנים במגרש עפ"י נספח מס' 3- קווי בניין."</p> <p>ב. יתווסף סעיף קטן 1.6 כדלהלן: "על אף האמור לעיל יותר שימוש בטיפוסי בניה שונים מהמפורט לעיל וכן שינוי במספר המבנים במגרש בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- התכנית הכוללת במגרשים לא תעלה ביותר מ-15% על המפורט בסעיף 6.2 (אדריכלות) סעיף קטן 1.5 בתכנית מס' 151-0053751.</li> <li>- ישמרו הוראות התכנית בכל הנוגע לשטחי בניה, גובה ומספר קומות ונסיגתן.</li> <li>- יובטח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו התאמת ממדי המבנים וחזיתותיהם לפי עקרונות העיצוב של התכנית."</li> </ul> <p>ג. יעודכן סעיף קטן 5.א' שבתכנית 151-0053751 כדלהלן: "לכל יחידת דיור יהיה פתרון תליתי כביסה לייבוש, למעט יחידות דיור ששטחן אינו עולה על 45 מ"ר (עיקרי וממ"ד)."</p> <p>ד. יעודכן סעיף קטן 12.א' שבתכנית 151-0053751 כדלהלן: "ניתן להקים מרתפים בתחום המגרש- במגרש עולה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובמגרש יורד מתחת לקומת המסד התחתונה. המרתפים יהיו בתכנית של עד 100% וישמשו לשטחי שירות תת-קרקעיים בלבד."</p> <p>ה. יעודכן סעיף קטן 12.ה' שבתכנית 151-0053751 כדלהלן: "החניונים המוצעים בתחום התכנית יהיו במרתפים תת קרקעיים ו/או בחלקים האחוריים של קומות המסד."</p> <p>ו. יתווסף סעיף קטן 12.ט' שבתכנית 151-0053751 כדלהלן: "ניתן יהיה להקים מרתפי חניה משותפים / מחוברים לשני מגרשים מצרניים בהסכמת הבעלים. במקרים אלו תירשם זיקת הנאה בין המגרשים בכל השטחים הדרושים לכניסה ולמעבר כלי רכב."</p> <p>ז. יעודכן סעיף קטן 13 שבתכנית 151-0053751 כדלהלן: "גבהי בניה - גובה מרבי של קומת הכניסה לבניין מגורים לא יעלה על 5 מ' ברוטו. - גובה יתר קומות למגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו לקומה בהתאמה להנחיות מרחביות. כל חריגה מגובה מרבי זה יהווה סטייה ניכרת מתכנית."</p>
6.2	קווי בנין
	<p>על השטחים שבתחום תכנית זו ממשיכות לחול הוראות סעיף 6.4 (קווי בניין) שבתכנית מס' 151-0053751. למרות המצוין לעיל יותרו מספר שינויים בהוראות לעניין קווי הבניין כאמור, כמפורט להלן:</p> <p>א. יעודכן סעיף קטן 1.א' שבתכנית 151-0053751 כדלהלן: "מספר הבניינים במגרש יהיה כמפורט בנספח קווי הבניין (מס' 03). יותר שינוי במספר המבנים במגרש על ידי הצמדה ו/או איחוד של מבנים, ובלבד שישמר סך התכסית העל-קרקעית המותרת במגרש על-פי הוראות תכנית זו. לא יותר איחוד של יותר משני מבנים למבנה אחד.</p> <p>במקרה של שינוי במספר המבנים ואיחוד בנינים למבנה אחד ינקטו לדרישת מהנדס העיר ולשביעות רצונו האמצעים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לצורך שיפור בפתחת מבטים מהמרחב הציבורי לנוף יורחבו המרחקים בין המבנים.</li> <li>- לצורך הקטנת אורך החזית הרציפה של המבנה יותקנו נסיגות בחזית שמעל קומות המסד בחזית לרחוב ובחזית האחורית.</li> <li>- לצורך השקפה לעקומת הרחוב יועצבו אגפי המבנה בזווית זה לזה באופן התואם את עקומת</li> </ul>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p style="text-align: right;"><b>קווי בנין</b></p> <p>6.2</p> <p>הרחוב. - לצורך התאמה לשיפועי הקרקע יתוכננו הפרשי גובה בין אגפי המבנה. חריגה מהוראות אלו תהיה סטייה ניכרת." ב. יעודכן סעיף קטן 2.א' שבתכנית 151-0053751 כדלהלן: "בכל שטח התכנית יהיה קו הבניין לרחוב מחייב. חזית הבניין תוצמד לקו הבנייה לרחוב, לפחות ב-50% מאורכה. במקרים בהם המגרש מתעגל אין חובת היצמדות מלאה לאורך הקשת, וניתן לקבוע מספר נקודות השקה בין חזית הבניין וקו הבניין המעוגל, באישור מהנדס העיר." ג. יעודכן סעיף קטן 3.ג' שבתכנית 151-0053751 כדלהלן: "בתאי שטח 8 ו-13 מותרת בניה בקירה משותף בין הבניינים במגרש." ד. יעודכן סעיף קטן 4 שבתכנית 151-0053751 כדלהלן. קומות מסד: "במסד יורד: 1. תותר הצמדת קומות המסד לקו הרחוב ובלבד שלא יחרוג מגובה הרחוב. 2. תותר הצמדת קומות המסד בין המבנים זה לזה בהתאם לנספח קווי הבניין 3. במרווחים שבין הבניינים, תחויב נסיגה של קומות המסד בעומק שלא יפחת מ-8 מ' מהגבול האחורי של תא שטח. במקרים שבהם מתחייב כך מאילוצי תכנון ניתן יהיה לצמצם את עומק הנסיגה ל-3 מ' או לשנות את מיקומה הסופי מכפי שנקבע בנספח קווי בניין. נסיגה זו מחויבת וכל צמצום נסיגה זו יחשב כסטייה ניכרת מתכנית. הכל לפי התנאים המפורטים בהוראות הבינוי וההוראות ההנדסיות של תכנית זו. במסד עולה (ע"פ הגדרות תכנית זו): 1. תותר הצמדת קומות המסד לגבול תא השטח האחורי ובלבד שלא יחרוג מגובה הפיתוח בתא השטח המצרני. 2. תותר הצמדת קומות המסד בין המבנים זה לזה בהתאם לנספח קווי הבניין 3. במרווחים שבין הבניינים, תחויב נסיגה של קומות המסד בעומק מינמאלי של 8 מ' מהגבול הקדמי (הפונה לרחוב) של תא שטח. במקרים שבהם מתחייב כך מאילוצי תכנון ניתן יהיה לצמצם את עומק הנסיגה ל-3 מ' או לשנות את מיקומה הסופי מכפי שנקבע בנספח קווי בניין. נסיגה זו מחויבת וכל צמצום נסיגה זו יחשב כסטייה ניכרת מתכנית. הכל בתנאים המפורטים בהוראות הבינוי וההוראות ההנדסיות של תכנית זו." ה. בחזיתות שאינן פונות לרחוב תותר הקמת מרפסות זיזי לא מקורות בקו בניין המיטיב ב-1.0 מ' לכל היותר מקו הבניין המאושר בתא השטח, ובלבד שהמרפסות כאמור תכללנה בתכנון כולל ואחיד של הבניין. ו. קווי הבניין המרביים בכל תאי השטח המיועדים למבני ציבור יהיו כמסומן בתשריט. קווי הבניין המרביים המאושרים בהם בתכנית 101-0053751 - מבוטלים בזאת.</p>	
	<p style="text-align: right;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>6.3</p> <p>על השטחים שבתחום תכנית זו ממשיכות לחול הוראות סעיף 6.8 (הוראות פיתוח) שבתכנית מס' 151-0053751. למרות המצוין לעיל יותרו מספר שינויים בהוראות לעניין הפיתוח כאמור, כמפורט להלן: יעודכן סעיף קטן 1.א שבתכנית 151-0053751 כדלהלן: "מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב בסמוך למבנה." על 1.2 מ' ממפלס הרחוב בסמוך למבנה."</p>	
	<p style="text-align: right;"><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>6.4</p> <p>על השטחים שבתחום תכנית זו ממשיכות לחול הוראות סעיף 6.21 (סטייה ניכרת) שבתכנית מס' 151-0053751. למרות המצוין לעיל יותרו מספר שינויים בהוראות לעניין סטייה ניכרת כאמור,</p>	

<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>כמפורט להלן:</p> <p>תתוקן טעות סופר בסעיף קטן 2 שבהוראות תכנית 151-0053751, והוא יתוקן כדלהלן: "תכסית מבני המגורים המכסימלית ע"פ המפורט בטבלה 5 ובסעיף סעיף 6.2 "אדריכלות" סעיף קטן 1 "תכסית הבינוי" הינה מחייבת וכל הגדלה של מ"ר עבור בניין תחשב כסטיה ניכרת מתכנית."</p>	
<p align="center"><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>1. הערות בעניין שטחי בניה</p> <p>שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות מרחבים מוגנים, אך אינם כוללים שטחי מרפסות והקולונדות כמפורט להלן.</p> <p>1.1. תותר תוספת של 12 מ"ר עיקרי ליחיד עבור מרפסת. מרפסת זו תהיה חלק ממערכת מרפסות זיזיות עוקבות במלואן בחזית המבנה הפונה לרחוב בלבד, או חלק ממערכת מרפסות זיזיות שאינן עוקבות, בתכנון כולל לכל הבניין, הכל בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>תותר התקנת מרפסות שאינן עוקבות במלואן בחזית המבנה בשטחי גגות ומרפסות גג, הנוצרים כתוצאה מנסיגה בהתאם להוראות התכנית "קו בניין בנסיגה" (סעיף 6.4 בהוראות ונספח 3) בתכנית 151-0053751. מרפסות אלו לא תחושבנה בשטחי הבניה.</p> <p>לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים או בין יחיד אחת לשניה. כמו כן שטחים אלו אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" וכי במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. כל סטיה מהערה 1.1 זו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>1.2. שטחי הקולונדה (סטיו) עם זיקת מעבר לציבור יחושבו בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה לעיל. עד לשטח של 120 מ"ר (שטחי שרות). לא יותר ניווד שטחי קולונדות לשטחים אחרים. כל סטיה מהערה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>1.3. השטחים המפורטים בטבלה כשטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין מיועדים לחניה, מבנים ומתקנים לצרכי תפעול הבניין וכיו"ב. התקנתם תותר בקומות המסד (ע"פ הגדרות תכנית זו) ובמרתפים. לא תותר העברת שטחים אלו לקומות אחרות במבנה. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>1.4. בתאי שטח המיועדים ל"מבנים ומוסדות ציבור" - שטחי שירות על קרקעיים, ככל שידרשו, יחושבו מסך זכויות הבניה לשטחים עיקריים בתאי השטח.</p> <p>1.5. תותר העברת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה.</p> <p>1.6. סעיף זה שבהוראות תכנית 151-0053751 מבוטל בזאת.</p> <p>1.7. תתאפשר תוספת של עד 3 קומות תת קרקעיות מתחת לקומת המסד, בהן יותרו שימושי שירות בלבד. תוספת קומות אלו תתבצע ללא הגדלת שטחי הבניה המפורטים בתכנית.</p> <p>1.8. תתאפשר תוספת שטחי בניה למסחר במגרשים 1-6 וכן במגרשים 23-24 מעבר למפורט בתכנית 101-0053751, כמפורט בטבלה שבסעיף 5 וכמפורט כדלקמן:</p> <p>א. מגרשים 1-6: תוספת של 50% מהזכויות למסחר (עיקרי ושירות) מעבר למאושר בתכנית 101-0053751.</p> <p>ב. מגרשים 4 ו-5: תוספת של 100 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות) לכל מגרש מעבר בנוסף לאמור בסעיף א', עבור הפניית חזית מסחרית נוספת לכיכר העירונית.</p> <p>ג. מגרשים 23-24: תוספת של 300 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות) לטובת התקנת חזית מסחרית. התוספת תותר בקיום כלל התנאים המפורטים מטה:</p> <p>א. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו כי התוספת נדרשת לטובת הבטחת חזית מסחרית רציפה למרחב הציבורי.</p>	

הערות לטבלת הזכויות	6.5
<p>ב. שטחים אלו ישמשו למסחר בלבד. לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלו למגורים.</p> <p>ג. פתרונות חניה וחניה תפעולית, ככל שיידרשו בעבור התוספת עפ"י התקן התקף.</p> <p>1.9 תתאפשר תוספת שטחי בניה עיקריים למבנים ומוסדות ציבור במגרשים 104 ו-107 מעבר למפורט בתכנית 101-0053751 כדלקמן:</p> <p>א. מגרש 104: תוספת 110 מ"ר עיקרי.</p> <p>ב. מגרש 107: תוספת 100 מ"ר עיקרי.</p> <p>1.10 תתאפשר תוספת / עדכון שטחי הבניה העיקריים בתאי שטח המגורים מס' 7, 8, 10, 12, 16, 18, 19, 21, 22, 25, 26 עבור מגורים, כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.</p> <p>2. הערות בעניין שימוש מסחרי במגרשים ללא חזית מסחרית:</p> <p>במבנים פינתיים (הסמוכים למפגשי רחובות או מפגשי רחובות ושבילים) ובמבנים המצויינים לכיכר ציבורית יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע, מתוך שטחי הבניה המותרים למגורים. שטח המסחר לא יעלה על 110 מ"ר לבניין.</p>	



הערות לטבלת הזכויות	6.6
<p>3. הערות בעניין מספר קומות, גובה הבניה המירבי ומרתפים:</p> <p>3.1 מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת כולל את קומת הגג (דירת פנטהאוז) - מפורט בנספח קווי הבניין (מס' 3) שבתכנית מס' 151-0053751.</p> <p>3.2 מספר הקומות מעל לכניסה הקובעת אינו כולל מתקנים טכניים.</p> <p>3.3 מספר הקומות מתחת למפלס כניסה הקובעת המפורט בטבלה, הינו המירבי בתא השטח. מספר הקומות בכל מבנה ומבנה מפורט בנספח "קווי בניין" (מס' 3) שבתכנית מס' 151-0053751. בכל מקרה של סתירה בין האמור בנספח לבין הוראות התכנית, יגברו הוראות התכנית.</p> <p>3.4 בשינוי למפורט בסעיף זה בהוראות תכנית 151-0057351: מספר הקומות מתחת למפלס כניסה הקובעת המפורט בטבלה, ובנספח קווי הבניין (מס' 3) שבתכנית 151-0057351, מתייחס לקומות המסד בהן מוצעות יח"ד.</p> <p>3.5 על אף האמור בסעיף 3.3 ו-3.4 לעיל ניתן יהיה להוסיף משיקולי טופוגרפיה קומות מגורים נוספות מתחת למפלס הכניסה הקובעת במסגרת שטחי הבניה למגורים ויתר הוראות התכנית.</p> <p>3.6 סעיף זה בהוראות תכנית 151-0053751 מבוטל בזאת.</p> <p>3.7 במגרשים המצויינים בטבלה עם הערה (1) תחול מגבלת גובה מירבי על פי המפורט להלן:</p> <p>תא שטח 1, 2, 4 - +782</p> <p>תא שטח 9 - +794</p> <p>תא שטח 101 - גובה הבניה המרבי בתא שטח זה לא יעלה על גובה מפלס הקרקע הסופי של השטח הפתוח הציבורי הגובל (תא שטח 202). לעת התכנון המפורט של תא שטח מס' 101, תיבחן חריגה ממגבלת הגובה כאמור אך ורק לשם יצירת אמצעי הנגשה מכאני (מעלית, דרגנועים וכדומה) לצורך חיבור שכונת תלפיות ארנונה הישנה עם שכונת מורדות ארנונה החדשה באמצעות השטח הציבורי.</p> <p>4. הערות בעניין קווי הבניה:</p> <p>4.1 קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות התכנית ונספח קווי הבניין (מס' 3) שבתכנית מס' 151-0053751, למעט קווי הבניין בתאי השטח המיועדים למבני ציבור שיהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>4.2 בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 202, 229, 230, 201, 231 לבין הבינוי הנמצא בתאי שטח 101, 9, 4, 2 ישמר קו בנין של 3 מטרים לכל הפחות.</p>	





הערות לטבלת הזכויות	6.6
<p>4.3 תותר הצמדת חזיתות המבנים בתאי שטח מס' 104 ו-107 (מבנים ומוסדות ציבור) לגבולות המגרש כלפי הרחוב, השצ"פ והשביל.</p> <p>5. הערות בעניין תכנית במגרשי המגורים בכל תאי השטח שלא נקבעה להם תכנית בטבלה 5 יחולו הוראות בנושא כמפורט בפרק 6.2 "אדריכלות" שבתכנית מס' 151-0053751.</p> <p>6. הערות בנושאי גמישות</p> <p>6.1 מפאת תנאי הטופוגרפיה תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות בין הקומות מעל מפלס הכניסה ומתחת למפלס הכניסה בכפוף להערה 3.5 בעניין מספר קומות והערה 1 לטבלה 5.</p> <p>6.2 תותר העברה של יח"ד בין בניינים באותו תא שטח .</p> <p>6.3 תותר העברת יחידות דיור בין תאי שטח באותו מתחם פיתוח (כפי שיקבע בתכנית בינוי), ועד לשיעור של 10% מתא השטח המקבל ללא שינוי מסך שטחי הבניה של מתחם הפיתוח.</p> <p>לפחות 10% מיחידות הדיור בתכנית הן יחידות לצרכי השכרה וזאת לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.8
<p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 151-0053751 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0560110 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל שלבי הביצוע - כמאושר בתכנית מס' 151-0053751	

### 7.2 מימוש התכנית

כמאושר בתכנית מס' 151-0053751

