

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0702662

בניית שני מבנים חדשים ושימור ברחוב מרים החשמונאית 8 וגדליה 2



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
09/02/2020
להפקיד את התכנית
21/06/2021
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

התחדשות עירונית בשכונת בקעה - תכנית להריסת מבנה קיים והקמת שני בנייני מגורים חדשים, עם שטחי מסחר, משרדים ושטח לשימוש ציבורי

1. התכנית ממוקמת לאורך הדופן המערבית של דרך חברון, בין רחוב מרים החשמונאית בצפון לרחוב גדליה בדרום.

2. בשטח התכנית שלוש חלקות ושני מבני מגורים קיימים. המבנה הניצב ברחוב גדליה מיועד להריסה בתכנית זו והמבנה שניצב בפית מרים החשמונאית ודרך חברון מיועד לשימור ולשילוב במבנה חדש בהתאם להוראות התכנית.

2. בתכנית החלה במקום, תכנית מס' 3770, מיועד השטח למגורים מיוחד 1. תכנית זו מחליפה את תכנית 3770.

3. בתכנית האב לשכונת בקעה שטח התכנית סומן כחלק מ"מתחם בינוי D" שהנו שטח ל"התחדשות עירונית על דרך חברון". בשטח זה ניתנת "הגדלת זכויות הבניה תוך שילוב מבנים היסטוריים לאורך ציר דרך חברון" ובניית מבנים חדשים עד 8 קומות.

המבנה הצפוני הקיים בשטח התכנית מוגדר בתכנית האב כ"מבנה לשימור בדרגה ג" ולגביו נקבע כי "הבניה במסגרת ההתחדשות העירונית תשלב ערכים ראויים של המבנה ההיסטורי במבנה החדש".

4. לאור התקדמות התכנון והביצוע של קווי הרק"ל בעיר, אימצה הוועדה המחוזית בחודש יולי 2016 בשיתוף עם עיריית ירושלים מדיניות בדבר העלאת אחוזי הבניה לאורך צירי הרכבת הקלה תוך יצירת שלד עירוני ברור לפיתוח וציפוף העיר לקראת העשורים הבאים ("מדיניות הרק"ל").

בחודש אוגוסט 2018 אושרה תכנית "הקו הכחול" ובכך למעשה הושלמה מלאכת התכנון הסטטוטורי של שלושת קווי הרק"ל המרכזיים בעיר שהחלה בשנת 2004.

לאחר אימוץ מדיניות זו, לשכת התכנון בשיתוף עם עיריית ירושלים ערכה בחינה של מגרשי המגורים לאורך הקו הכחול של הרכבת הקלה ביחס להיקפי הבינוי המתאפשרים בהתאם למדיניות הרק"ל. כתוצאה מבחינה זו קיבלה הוועדה המחוזית החלטה, בחודש אפריל 2019, לעדכן את המדיניות ולקבוע כללים לנפחי בינוי בתכניות חדשות לאורך ציר הרק"ל כפועל יוצא של קביעת כללים לקווי הבניין ושטח קומה הנגזר מהם וקביעת בינוי בגובה של 10 קומות.

5. לפיכך ולאור הוראות תכנית האב והחלטות הוועדה המחוזית, מוגשת תכנית חדשה זו, 101-0702662, ומציעה תכנית להתחדשות עירונית הכוללת בניית שני מבנים חדשים למגורים בני 10 ו-11 קומות ממפלס דרך-חברון. וכן שטחי מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים וזאת תוך שימור המבנה הקיים לשימור (בדרך חברון פינת מרים החשמונאית) ושילובו במבנה החדש והריסת מבנה המגורים הדרומי הקיים (ברחוב גדליה).

6. שני המבנים החדשים יכללו 91 יח"ד ושטחי חניה ושירות בקומות התת-קרקעית. שטחי המסחר, התעסוקה והשימוש הציבורי ממוקמים בקומות הקרקע של המבנים בחזית דרך חברון וכן בקומה הקרקע התחתונה בחזית רחוב מרים החשמונאית.

7. במבנה הדרומי, בחזית לדרך חברון, מוצעת בניה בקו בניין אפס וחזית מסחרית בקומת הקרקע. במבנה הצפוני שטחי התעסוקה והשימוש הציבורי ימוקמו בשטח המבנה לשימור שניצב בקו בניין אפס בחזית דרך חברון כבר היום.

8. כמו כן מציעה התכנית הפחתת תקן החניה בשטח התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
בניית שני מבנים חדשים ושימור ברחוב מרים
החשמונאית 8 וגדליה 2

מספר התכנית 101-0702662

1.2 שטח התכנית 2.277 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 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 | 221300 |
| | קואורדינאטה Y | 629800 |

1.5.2 תיאור מקום

האזור התחום בדרך חברון במזרח, רחוב מרים החשמונאית מצפון ורחוב גדליה מדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|----------------|---------|
| | 2 | גדליה | ירושלים |
| | 8 | מרים החשמונאית | ירושלים |

בקעה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30013 | מוסדר | חלק | 3-4, 84-85 | |

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 09/08/2018 | 10582 | 7908 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 101-0178129 |
| 15/06/1999 | 3865 | 4767 | תכנית זו מחליפה את תכנית 3770 | החלפה | 3770 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול | שינוי | 5166 / ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 | החלפה | 62 |
| 15/01/2004 | 1592 | 5264 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8593 ממשיכות לחול | שינוי | 8593 |
| 18/05/2005 | 2640 | 5397 | תכנית זו היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין תמ"א 38 על תיקוניה לבין תכנית זו- יגברו הוראות תכנית זו | כפיפות | תמא/ 38 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------------|---------------------|
| כן | | | ניסים אללו | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ניסים אללו | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי. מחייב לעניין סימון מבנה לשימור | 18: 14 18/10/2020 | ניסים אללו | 18/10/2020 | 1 | 1: 200 | מחייב חלקית | אדריכלות |
| לא | | 12: 13 19/10/2020 | אייל קראוס | 19/10/2020 | 1 | 1: 200 | מנחה | תנועה |
| לא | | 18: 16 18/10/2020 | ראובן אלסטר | 04/11/2018 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | | 15: 32 16/08/2020 | רועי בלייר | 29/07/2020 | 2 | | רקע | טבלאות איזון והקצאה |

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 |
|------------------|----------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------|----------|-----|-------------|-----|----------------------------|
| שותפות מוגבלת | חברה/תאגיד ממשלתי | חברה/תאגיד ממשלתי | | חברת "התחדשות" | ירושלים | ירמיהו | 80 | 073-7800999 | | office@hitc hadshut.net |
| עירייה | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | 1 | 02-5314600 | | |

1.8.2 יזם

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 | ניסים אללו | 119579 | | ירושלים | המלך ג'ורג'י | 30 | 02-6509323 | 02-6509321 | nissim@maarc cs.com |
| מהנדס | יועץ תחבורה | אייל קראוס | 88003 | | ירושלים | הרטום | 14 | 02-5328814 | 02-5400433 | ekroads@kra us-eng.co.il |
| מודד | מודד | ראובן אלסטר | 502 | | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | | meimad@me imad-sur.co.il |
| ד"ר | יועץ סביבתי | יוסי סוקר | | תו"פ יועצים והנדסה בע"מ | ירושלים | יפו | 210 | 02-5002255 | | yossisoker@t opcons.co.il |
| שמאי מקרקעין | שמאי | רועי בלייר | 1813 | בלייר כץ - אהרונוב | בני ברק | מצדה | 7 | 03-5458070 | | office@sham aot.co.il |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|-------------------|---------|----------|-----|------------|-----|---------------------------|
| אדריכל | יועץ | משה שפירא | | שפירא אדריכלים | ירושלים | לייב יפה | 38 | 02-6255520 | | office@shapi roarc.com |
| | סוקר עצים | ארז קפלן | | ארז קפלן | ירושלים | מסריק | 1 | 02-5336034 | | kaplanerez@ gmail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

הריסת מבנה קיים והקמת שני מבני מגורים חדשים למגורים, מסחר, תעסוקה ולשימוש ציבורי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בניוי להקמת שני מבני מגורים חדשים ושטחי מסחר, תעסוקה ושטח לשימוש ציבורי
2. קביעת השימושים בשטח התכנית
3. קביעת שטחי בניה מרביים
4. קביעת מספר קומות מרבי במבנה הדרומי ל-10 קומות מעל למפלס הכניסה ו-4 קומות מתחת מפלס הכניסה ובמבנה הצפוני ל-11 קומות מעל למפלס הכניסה ו-5 קומות מתחת למפלס הכניסה.
5. קביעת הוראות להריסת מבנים/קירות/גדרות קיימים
6. קביעת הוראות שימור
7. קביעת קווי בניין
8. קביעת הוראות המהוות סטייה ניכרת מתכנית
9. קביעת הוראות בעניין עצים לעקירה, עצים להעתקה ועצים שימור
10. קביעת הוראות בעניין חניה ומספר מקומות חניה נדרשים בשטח התכנית
11. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה
12. קביעת תנאים למתן היתר בניה ותנאים לקבלת היתר אכלוס
13. קביעת הוראות איחוד וחלוקה, הפרשת שטחים לצרכי ציבור ומטלות ציבוריות

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ג' | 1 |
| דרך מאושרת | 2 |
| דרך מוצעת | 4, 3 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|------------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 4, 3 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 2 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג' | 1 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | דרך מוצעת | 4 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ג' | 1 |
| חזית מסחרית | מגורים ג' | 1 |
| להריסה | דרך מאושרת | 2 |
| להריסה | דרך מוצעת | 4, 3 |
| להריסה | מגורים ג' | 1 |
| לשימור | דרך מאושרת | 2 |
| לשימור | מגורים ג' | 1 |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 2 |
| מבנה להריסה | דרך מוצעת | 3 |
| מבנה להריסה | מגורים ג' | 1 |
| מבנה לשימור | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין עילי | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | דרך מוצעת | 3 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-----------------|------------|
| אזור מגורים 1 מיוחד | 2,156.79 | 94.71 |
| דרך מאושרת | 120.5 | 5.29 |
| סה"כ | 2,277.29 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 120.5 | 5.29 |
| דרך מוצעת | 91.12 | 4 |
| מגורים ג' | 2,065.67 | 90.71 |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 100 | 2,277.29 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | דרך מאושרת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | כל השימושים המותרים בתכנית 101-0178129, הקו הכחול של הרק"ל |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | זרכים |
| | כל הוראות תכנית 101-0178129, הקו הכחול של הרק"ל, ימשיכו לחול |
| 4.2 | מגורים ג' |
| 4.2.1 | שימושים |
| | 1. מגורים 2. מסחר 3. תעסוקה ומשרדים 4. שטח לשימוש ציבורי |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <p>1. תותר בניית שני מבנים חדשים. המבנה הצפוני, המסומן באות A בנספח הבינוי, בן 11 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת וכן 4 קומות מרתף. המבנה הדרומי, המסומן באות B בנספח הבינוי, בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וכן 4 קומות מרתף. הכל בהתאם למופיע בנספח הבינוי ולהוראות שלהלן</p> <p>2. המרחק המזערי בין שני המבנים יהיה 7 מ'</p> <p>3. יותר חיבור בין הבניינים בקומה שמתחת למפלס רחוב דרך חברון כל עוד תישמר חצר בחזית הדרומית של המבנה לשימור כמופיע ובהתאם לקו הבניין המסומן בנספח הבינוי</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת לבניינים הנו כמצוין בנספח הבינוי</p> <p>5. מפלסם של שטחי המסחר יותאמו, ככל הניתן, למפלס המדרכה הגובלת. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה, במידה וישנו, בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח המגרש או החנות</p> <p>6. שטחן של 20% מכלל יחידות הדיור בשטח התכנית לא יעלה על 80 מ"ר (ובזה נכללים שטח עיקרי וממ"ד)</p> <p>7. לא יותר תכנון של גינות פרטיות (דירות גן) בחזיתות המבנים הפונות לדרך חברון</p> <p>8. שטחי הבניה המצוינים בטבלה שבסעיף 5 כוללים את כל שטחי הבניה בשטח התכנית לרבות שטחי מרפסות מקורות</p> <p>9. מעל למפלס תקרת הדירה העליונה במבנים החדשים (A ו-B) יותר לבנות מעקה בגובה של עד 1.4 מ'. לא תותר בניית מבנה יציאה לגג</p> <p>10. תתאפשר גישה חופשית לגגות המבנים למתקנים המשותפים בהם</p> <p>11. פתרון האשפה יוצע בשטח המגרש בלבד</p> <p>12. יתוכננו רחבות הערכות בשטח המשותף בסמוך לכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה וביציאה מן הדירות, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1</p> <p>13. לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרק"ל בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע</p> <p>14. הכניסות למבואות מבני המגורים יתוכננו, ככל הניתן, מכיוון רחוב דרך חברון</p> |

| 4.2 | מגורים ג' |
|-----|---|
| | <p>15. המעלית המובילה ממפלס הכניסה מדרך חברון למרתפי החניה תהיה בגודל המאפשר הובלת אופניים כך ששני הגלגלים על רצפת המעלית</p> <p>16. הוראות בינוי למבנה הצפוני (בניין A):</p> <p>א. המבנה הצפוני (בניין A) ייבנה בקו בניין אפס כלפי רחוב מרים החשמונאית וכן כלפי החזית הדרומית של המבנה לשימור הניצב בקו בניין אפס כלפי דרך חברון. החזית המערבית של המבנה לשימור תשולב במבנה החדש כמופיע בנספח הבינוי ולפי ההוראות שלהלן</p> <p>ב. שתי הקומות התחתונות (קומה (-1) וקומה 1) של המבנה הצפוני החדש (מבנה A) יצרו חלל מפולש, בגובה שתי קומות, ובמרחק של 8.5 מ' ממישור החזית העיקרית של הבניין לשימור (לא כולל שתי הבליטות המערביות הבולטות ממישור זה) כך שחזית הבניין לשימור תהווה דופן פנימית של החלל בהתאם לקו הבניין שסומן ומופיע בנספח הבינוי</p> <p>ג. חלל מפולש זה ייועד לשימוש מסחר/תעסוקה בלבד ותותר בו בניית גלריה מחומרים קלים ובתנאי שטחה לא יעלה על 50% משטח החלל המפולש.</p> <p>ד. יתרת השטח בקומה (-1) ובקומה 1 יכול שיקבע בשימוש למסחר/תעסוקה ו/או למגורים</p> <p>ה. יובטח מרווח של 100 ס"מ בית תחתית קומה 2 ובין המפלס העליון של כרכוב המבנה לשימור זאת לצורך ניתוק בין המבנה החדש לבין המבנה לשימור ולצורך החדרת אור לחלל המפולש. מרווח זה ייסגר בחומרים שקופים ויותר איטום וחיבור עם גג המבנה לשימור</p> <p>ו. הכניסה למבואת הכניסה של מבנה מגורים A תתוכנן מכיוון דרך חברון</p> <p>ז. הקומה העליונה (11) תיבנה בנסיגה של 3 מ' מהחזית המערבית, למעט חדרי מדרגות ו/או מעלית, כמופיע בנספח הבינוי</p> <p>ח. בחזית הדרומית של המבנה לשימור תשמר חצר פתוחה במפלס הנמוך מדרך חברון (קומה (-1)). בחצר זו יינטע עץ</p> <p>ט. יותרו מרפסות זיזיות או חלונות ארקר בחזית הדרומית, הצפונית והמזרחית של המבנה הצפוני (A) בבליטה של עד 40 ס"מ ממישור המבנה</p> <p>י. פתרון המיגון למבנה הצפוני יהא באמצעות מרחב מוגן קומתי</p> <p>יא. פתחי מרחבים מוגנים במבנה הצפוני לא יופנו כלפי דרך חברון או כלפי רח' מרים החשמונאית</p> <p>יב. בקומת הקרקע של המבנה לשימור יותר שימוש למגורים, למסחר ו/או לתעסוקה. הקומה העליונה של המבנה לשימור תיועד לשימוש ציבורי</p> <p>17. הוראות בינוי למבנה הדרומי (בניין B):</p> <p>א. בחזית לדרך חברון יבנה המבנה הדרומי בקו בניין אפס. חזית זו, במפלס המדרכה של רחוב דרך חברון, תהיה חזית מסחרית. לא תותר הפניית דירות גן לחזית זו. בשאר החזיתות, הצדית והאחורית, של קומה זו תותר בניית יחידות מגורים ודירות גן, הכל בהתאם לנספח הבינוי</p> |
| ב | <p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה לשימור</p> <p>1. הבניין הקיים במרים החשמונאית 8, חלקה 3, המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כמבנה לשימור- מיועד לשימור ולשילוב בבניה החדשה (בניין A) כמופיע בנספח הבינוי וכמפורט בהוראות הבינוי שלעיל. תכנית זו אינה מתירה שינויים כלשהם בחזיתות המבנה ובגגו מלבד פירוק מקומי של גג הרעפים מעל האגפים הבולטים בחזית המערבית וכן שינויים בחלונות ובדלתות ושינויים הנדרשים לצורך שילובו במבנה החדש כפי שמופיע בנספח הבינוי ובכפוף</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

| 4.2 | מגורים ג' |
|-----|---|
| | <p>למפורט בסעיפים שלהלן.</p> <p>2. חלה חובה לשימור ולשיפוץ החזיתות המסומנות לשימור בתכנית זו. השיפוץ יכלול סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע בתיאום עם מחלקת השימור, עם הגשת הבקשה להיתר, ועל סמך ממצאי תיק התיעוד. לא תותר פגיעה באופיייו האדריכלי, בסגנון ובאלמנטים המקוריים שבהן ובפרטי הבניין הקיימים בהן לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>3. יותר פירוק מקומי של קטעי גג הרעפים בבליטות המבנה בחזית המערבית וכמופיע בנספח הבינוי. קטעים אלו יושלמו ע"י רעפים או סגירה אחרת וזאת לצורך שילוב חזית זו כחזית פנימית של החלל המפולש של שטח המסחר/תעסוקה שבקומות 1-1 של המבנה החדש (A).</p> <p>4. כמו כן תותר אטימת החלונות ו/או הדלתות בחזית המערבית של המבנה לשימור וזאת לצורך שילוב החזית כחזית פנימית של שטח המסחר. אטימת החלונות תעשה ללא פגיעה באופיה האדריכלי, בסגנון ובאלמנטי האבן המקוריים (חשפי האבן וכו') של החזית. תותר החלפת החלונות עצמם תוך התאמתם לתפקוד, לחזית ולמבנה.</p> <p>5. כל עבודת חיזוק, תחזוקה, ניקוי אבן ושיחזור בחזיתות לשימור תיעשה בליווי אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור מעשי.</p> <p>6. יותר פירוק והריסה של מבנים ו/או חלקי מבנה הצמודים לחזיתות המסומנות לשימור שאינם מסומנים לשימור בתכנית זו.</p> <p>7. יותר פירוק והריסת קירות ורצפות והתאמות פנימיות שיידרשו לצורך התאמתם שדל החללים הפנימיים של המבנה ותותר בניית רצפות חדשות בצמוד לחזיתות לשימור וזאת תוך כדי הפעלת אמצעים מתאימים לשימור החזיתות המסומנות לשימור ולמניעת פגיעה בהן בזמן העבודה.</p> <p>8. בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים תותר פתיחת פתח לדלת או הפיכת חלון לדלת אך אין לפרק קירות חוץ בשלמותם.</p> <p>9. תותר בניית קומות מרתף תחת המבנה לשימור בכפוף לאישור תכנית הנדסית ע"י מחלקת השימור שתבטיח את יציבות ושימור המבנה לשימור</p> <p>10. החלטה לגבי שימורו של בור המים תתקבל בכפוף לממצאי תיק התיעוד ובתיאום עם מח' השימור</p> <p>11. שתי הקומות התחתונות (קומה (-1) וקומה 1) של המבנה הצפוני החדש (מבנה A) יצרו חלל מפולש, בגובה שתי קומות, ובמרחק של 8.5 מ' ממישור החזית העיקרית של הבניין לשימור (לא כולל שתי הבליטות המערביות הבולטות ממישור זה) כך שחזית הבניין לשימור תהווה דופן פנימית של החלל. בהתאם לקו הבניין שסומן וכמופיע בנספח הבינוי</p> <p>12. חלל מפולש זה ייועד לשימוש מסחר/תעסוקה בלבד ותותר בו בניית גלריה מחומרים קלים ובתנאי שטחה לא יעלה על 50% משטח החלל המפולש.</p> |
| ג | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, שאיננה מסותתת - אסורה.</p> <p>2. יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות החיצוניים של הבניין, וזאת בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובתנאי כי לפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> |
| ד | <p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין תחתי/ תת קרקעי</p> |

| 4.2 | מגורים ג' |
|-----|--|
| | <p>1. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. קו הבניין התת-קרקעי המסומן בתשריט הנו עבור חניה, מחסנים ושטחי שירות בהתאם למופיע בנספח הבינוי</p> <p>3. יותר חיבור בין הבניינים בקומה שמתחת למפלס רחוב דרך חברון כמופיע ובהתאם לקו הבניין המסומן בנספח הבינוי</p> <p>4. קו הבניין העילי המסומן בתשריט הנו עבור הבלטת מרפסות בלבד</p> |
| ה | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. המרחק המזערי בין שני המבנים יהיה 7 מ' לפחות כל צמצום במרחק זה יחשב כסטיה ניכרת. חיבור בין הבניינים יותר רק בקומה שמתחת למפלס רחוב דרך חברון כמופיע בנספח הבינוי</p> <p>2. מספר הקומות המופיע בנספח הבינוי הנו מחייב. תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת</p> <p>3. קווי הבניין המופיעים בתשריט ובנספח הבינוי הנם מחייבים. בניה מעבר לקווי בניין אלו אסורה ומהווה סטיה ניכרת</p> <p>4. הוראות השימור שבתכנית זו כמפורט בסעיף 4.2.2 ב' הנן מחייבות וכל סטיה מהן מהווה סטיה ניכרת</p> <p>5. הוראות ההריסה שבתכנית זו הנן מחייבות וכל סטיה מהן מהווה סטיה ניכרת</p> <p>6. חדר שנאים יוקם בתת קרקע בלבד. כל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת</p> <p>6. מיקום שטחי המסחר בחזית דרך חברון במבנה הדרומי (בניין B) ומיקום שטחי המסחר/תעסוקה בחזית רח' מרים החשמונאית של המבנה החדש הצפוני (מבנה A) מחייבים. לא יותר ניווד של שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לשטחי מגורים. סטיה מהוראות אלו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> |
| ו | <p>גמישות לתכנית</p> <p>1. לעת מתן היתר בניה ולשם התאמת מפלסי הבניינים למפלסי הרחובות הגובלים, תותר סטיה של עד 1.5 מ' ממפלסי הכניסה הקובעת</p> <p>2. תותר סטיה של עד 1.5 מ' מגובה המבנים המופיעים בנספחי הבינוי</p> <p>3. לעת מתן היתר בניה ולשם יצירת דירות קטנות, תותר הגדלת מספר יחידות הדיור שבשטח התכנית עד ל-100 ללא צורך בפרסום הקלה וזאת ללא הגדלת שטחי הבניה שנקבעו בטבלה מס' 5</p> |
| ז | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>הבניין/חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם</p> |
| ח | <p>חניה</p> <p>1. החניה תוכשר בתוך המגרש בלבד ותוצע בתת הקרקע במלואה</p> <p>2. הכניסה לחניון תהיה מרחוב מרים החשמונאית והיציאה ממנו מרחוב גדליה</p> <p>3. לא תותר כניסת רכב לתחום התכנית מרחוב דרך-חברון</p> <p>4. תקן החניה למגורים יהיה חניה אחת לכל יח"ד</p> <p>5. אין חובה להקצות חניה ליח"ד הקטנות מ-45 מ"ר (ובזה כלולים שטח עיקרי וממ"ד) וכן עבור שטחי מסחר ותעסוקה- למעט מקום עבור רכב תפעולי למסחר</p> |



| 4.2 | מגורים ג' |
|-----|--|
| | <p>6. תקן חניה עבור השטח הציבורי יופחת לכדי 50% מהקבוע בתכנית 5166ב'.</p> <p>7. מספר מקומות החניה לנכים יקבע לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>8. תותר התקנת מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>9. נספחי הבינוי והתנועה הנם מנחים בלבד לנושא החניה.</p> <p>10. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי תקן החניה הארצי.</p> |
| ט | <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מעל תקרת החניון באזור הפתוח בין המבנים יתוכנן, ככל הניתן, עומק מילוי אדמה של 1 מ' לפחות לצורך נטיעת עצים.</p> <p>2. בתחום זה יינטעו 3 עצים בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. גובה גדרות, שאינן מוגדרות כגדרות לשימור, סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וכלפי חלקות סמוכות ביחס למפלס הקרקע הטבעית.</p> |
| י | <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. שטח בנוי בהיקף של 300 מ"ר ברוטו בקומת העליונה של המבנה לשימור יוקצה לשימוש ציבורי.</p> <p>2. שטח בנוי זה יימסר לרשות המקומית כבנוי ברמת מעטפת בלבד.</p> <p>3. שטח ציבורי זה יונגש ותתוכנן לו כניסה נפרדת מן הכניסה לבנייני המגורים.</p> <p>4. לשטח ציבורי זה יוקצו מקומות חניה על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>5. בעלות העירייה בשטח זה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>6. ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד השטח הציבורי המבונה לפי תכנית זו בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.</p> |
| יא | <p>איכות הסביבה</p> <p>1. עבור כלל השימושים המסחריים ייקבע פיר העולה לגג המבנה הכולל מערכת סינון או כל פתרון אחר למניעת מטרדי ריח שיאושר על ידי המחלקה לאכה"ס בעירייה.</p> <p>2. מערכות האוורור והמיזוג של שטחי המסחר יהיו בקומות החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון מערכות אוורור וכד' בחזיתות המבנים עבורם.</p> <p>3. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>4. מיקום פתחי פליטת האוורור של החניון יהיה מעל גג המבנים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת האפשרות עם מחלקת אכה"ס להקמת קיר בגובה אפקטיבי ולאורך רמת הכניסה לחניון ע"מ להפחית את המטרדים הסביבתיים למבני המגורים הקיימים ולמבנים המוצעים.</p> <p>6. הבניה תבוצע לפי תקן 5281 בניה ירוקה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור שלב א' ממכון מוסמך המספק אסמכתא עבור תקן 5281.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאכה"ס. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חו"ד לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שייקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר</p> |

| 4.2 | מגורים ג' |
|-----|--|
| | <p>והחדרתם לתת קרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאכה"ס ואגף שפ"ע</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח אקוסטי ע"י מגישי הבקשה להיתר שיפרט את אמצעי המיגון האקוסטי הדירתי שיבוצעו בחזיתות המבנים</p> <p>10. הפתרונות האקוסטיים שיבחנו במסגרת הנספח האקוסטי יכללו גם פתרונות אדריכליים בחזיתות הפונות לכבישים כגון מרפסות שקועות, פאנלים בולעים בתקררות המרפסות, כניסות צד למרפסות וכד'. בנוסף, ובהתאם לצורך, יינתנו פתרונות מיגון במעטפת המבנה בהתאם להנחיות המקובלות ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>11. יש להימנע, ככל הניתן, מלמקם שימושים רגישים בחזיתות הפונות לדרך חברון. במיוחד נכון הדבר לגבי מוסדות חינוך באם ישולבו במסגרת השימושים הציבוריים שבמבנה לשימור.</p> |
| יב | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט כעצים לשימור ישומרו ואסורה כריתתם</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט כעצים לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין.</p> <p>באחריות היזם להוציא רישיון עקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות</p> <p>3. העצים המסומנים להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר. שני עצי הזית הקיימים יועתקו למיקום אחר בשטח התכנית בתיאום עם מחלקת שפ"ע לעת מתן היתר הבניה</p> <p>4. הפיצוי הנופי לעקירת העצים יהיה בשתילת עצים חדשים</p> <p>5. היזם יגיש ערבות בסך 40,000 ש"ח להבטחת שימור העצים שסומנו לכך ולנטיעת עצים חדשים עם קבלת היתר הבניה</p> <p>6. שתילת עצים חלופיים והעתקת עצי הזית כאמור הנם תנאי למתן אישור לקבלת טופס גמר</p> |
| יג | <p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> |
| יד | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו ויוצנעו קולטי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה</p> |
| טו | <p>עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות מוכרז בדין תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו בהתאם לכל דין.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות על פי דין מהצורך לשמור את העתיקות</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |

| 4.2 | מגורים ג' |
|-----|--|
| טז | <p>חשמל</p> <p>1. בשטח החניון תוקם תחנה עבור שנאי אחד שישרת את שני המבנים</p> <p>2. תותר הקמת חדר השנאים בתת קרקע בלבד ולא מעל הקרקע</p> <p>3. גודלו ומיקומו של חדר השנאים יתואמו עם חח"י והמחלקה לאכה"ס כתנאי למתן היתר בניה</p> |
| יז | <p>שילוט וסימון</p> <p>1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> |
| יח | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין ותכנית פיתוח השטח עם אדריכל העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 הני"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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ : 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח של 300 מ"ר בתחום בניין המגורים כמסומן בנספח הבינוי לצורכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה זה לצורכי ציבור.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף מבני ציבור לעניין השטח הציבורי.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית חניה והסדרי תנועה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חח"י ובכלל זה תיאום שיטת החפירה, הדיפון והביסוס לאור סמיכות התכנית לכבל מתח עליון הרגיש לרעידות</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקע"ר לפתרונות המיגון.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור כב"א כולל הגשת תכנית מפורטת לצורך קביעת סידורי הכבאות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עקירת והעתקת עצים עם מח' שפ"ע</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור מח' אכה"ס בעירייה לרבות לגבי סוג השימושים המסחריים</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מח' תברואה ואדריכל העיר לעניין פתרונות פינוי אשפה משטח המגרש כגון מספר מתקני ומכלי האשפה ונפחם וכן תאום הגישה עבור רכב פינוי האשפה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תכנון השטח הציבורי עם המחלקה למבני ציבור בעירייה</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה להיתר עם צוות תכנית אב לתחבורה</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית הנדסית למחלקת השימור בדבר האמצעים הנדסיים הדרושים להבטחת יציבות ושימור המבנה לשימור וזאת ביחוד בהקשר של חפירה תחת המבנה</p> |



| 4.2 | מגורים ג' |
|-------|---|
| יט | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן היתר איכלוס יהא השלמת בניית השטח הציבורי ברמת מעטפת והבטחת רישום במסגרת הרישום בבית המשותף. בעלות העירייה בשטח זה תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף</p> <p>2. תנאי למתן היתר איכלוס יהא אישור מחלקת שפ"ע על נטיעת עצים חדשים והעתקת שני עצי הזית בהתאם להוראות תכנית זו</p> <p>3. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במפלס הרחוב, בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה והמיועד לתמרון רכבים ברחוב גדליה</p> <p>4. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הריסת כל הבינוי הקיים, והמסומן להריסה בתשריט כולל בתחום דרך חברון, בקטע שמול המגרש וצמוד לגבול המגרש.</p> |
| כ | <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירקרק הנו שטח עם זיקת הנאה לציבור. שטח זה, ובמפלס הרחוב בלבד, יישאר פתוח לציבור ללא מגבלה כלשהי, יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר כך שישמש כאזור תמרון לרכבים ברחוב גדליה.</p> |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> |
| | <p>כל השימושים המותרים בתכנית 101-0178129, הקו הכחול של הרק"ל</p> |
| 4.3.2 | <p>הוראות</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"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 | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| 910 | (3) | (3) | (3) | (3) | 5 | 11 | (2) | 91 | 17580 | 8500 | 180 | 2400 | (1) 6500 | 2065.7 | 1 | מגורים ג' | מגורים ג' | |
| | | | | | | | | | | | 280 | | (1) 150 | | 1 | מסחר ותעסוקה | מגורים ג' | |
| | | | | | | | | | | | | | (1) 300 | | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ג' | |
| | | | | | | | | | | | 270 | | | הקומה התחתונה של המבנה לשימור | 1 | תתת מגורים מסחר ותעסוקה | מגורים ג' | |

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:

בכפוף לסעיף 4.2.2 ו' "גמישות לתכנית".

יובהר כי זכויות הבניה/שטחי הבניה כוללים את כל השטחים המרביים לרבות שטחי מרפסות מקורות.

תותר המרת שטחים עיקריים לשירות. המרת שטחים כאמור לא תהווה סטייה מתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניוד שטחי בניה עיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל המפלסים שמתחת הכניסה הקובעת.

(2) בהתאם למופיע בנספח הבינוי.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 איחוד וחלוקה**

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה
2. בסמוך למועד אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש לאישור יו"ר הועדה המקומית
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח
4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ

6.2 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק, זאת בהתאם להיקף השטחים המנוצלים המוגשים להיתרי הבניה השונים.

**6.3 הריסות ופינויים
סימון בתשריט : להריסה**

- חלק המבנה/החומה/הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב בשטח הדרך מיועדים להריסה ולפינוי ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23