

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0896712

הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש, 45 יח"ד ומסחר, בר אילן 5,7, י-ם



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/02/2021

להפקיד את התכנית

09/09/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הרקע לעריכת התכנית.

1. על השטח חלות תכניות: תכנית מס' 1358, 101-0209593 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים 3 מיוחד ולדרך מאושרת.
2. שטח התכנית מצרני ל"קו ירוק" של רכבת קלה.

מהות התכנית:

הריסת מבנים קיימים והקמת בנין חדש בן 10 קומות + קומה חלקית עליונה של מגורים ומסחר מעל 2 קומות מסחר ומחסנים תת קרקעיים.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש, 45 יח"ד ומסחר, בר  
 אילן 5,7, י-ם

מספר התכנית 101-0896712

1.2 שטח התכנית 0.828 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
 של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
 להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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	220870
	קואורדינאטה Y	633604

### 1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30103	מוסדר	חלק	30-31	

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
12/01/2017	2349	7423	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0209593. הוראות תכנית 101-0209593 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0209593
28/04/1974	222	2004	תכנית זו מחליפה את התכנית 1358	החלפה	1358
21/01/2010	1593	6052	תכנית משנה הוראות תכנית החניה. תותר פטור מהצורך בהתקנת מקומות חניה, וזאת לאור מדיניות רכ"ל המאפשרת זאת.	שינוי	5166 / ב
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593	החלפה	8593



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלכסנדר אוסטרובסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלכסנדר אוסטרובסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	15/11/2020	אלכסנדר אוסטרובסקי	20: 09 05/07/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/08/2020	ראובן אלסטר	12: 24 22/11/2020		לא

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
	פרטי	יחזקאל יצחקי			ירושלים	המתנחלים בהר	24			hezi0987@ walla.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחזקאל יצחקי			ירושלים	המתנחלים בהר	24			hezi0987@walla.co.i 1

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יחזקאל יצחקי			ירושלים	המתנחלים בהר	24			hezi0987@walla.co.i 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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	אלכסנדר אוסטרובסקי	64951		ירושלים	האביבית	5	02-6247755		alex@ostalex .com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

## 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

הריסת מבנים קיימים והקמת בנין חדש בן 10 קומות + קומה חלקית עליונה במפלס +0.00 ומעליו וזאת מעל 2 קומות של מסחר ומחסנים מתחת למפלס +0.00, ברח' בר אילן 5,7, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ומסחר.

2.2.2 קביעת בינוי עבור בנין חדש.

2.2.3 קביעת מס' קומות ל- 10 קומות + קומה חלקית עליונה במפלס +0.00 ומעליו ו-2 קומות מתחת למפלס ה- +0.00.

2.2.4 קביעת שימושים המותרים למגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור

2.2.5 קביעת מס' יח"ד ל-45.

2.2.6 קביעת קווי בנין מירביים.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.9 קביעת שטחי בניה מרביים.

2.2.10 קביעת הוראות בגין הריסת מבנים קיימים.

2.2.11 קביעת הוראות חלוקה ורישום

2.2.12 קביעת הוראות בגין הפקעות לצרכי ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1	זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
		להריסה	מגורים ומסחר	1
		קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
		קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	735	88.77
דרך מאושרת	93	11.23
סה"כ	828	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	92.31	11.33
מגורים ומסחר	722.45	88.67
סה"כ	814.75	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. "רצועת מתע"ן" המסומנת בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים:</p> <p>מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"ן (לפי סעיף ג' להלן) מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרי טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקה קלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"ן.</p> <p>ג. ברצועת המתע"ן המסומנת בתחום הדרך תותר הקמת מסופי מתע"ן בהם יותרו השימושים הבאים:</p> <p>רציפים, מתקנים ומבנים להעלאה והורדה של נוסעים ומטענם, מתקנים הדרושים לנוחות ובטיחות הנוסעים ובהם אמצעי הצללה, מתקני כרטוס, אמצעי שילוט והכוונה, מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות מכונות אוטומטיות, מתקני תקשורת ובקרה, אמצעי תאורה, בטיחות וביטחון, וכל מתקן הדרוש לתפעול המתע"ן ולנוחות הנוסעים.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"ן הכוללים: חדרי טכניים תת-קרקעיים. ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת-קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת, איתות, שליטה, בקרה, מתקני איורור ומיזוג אוויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"ן.</p> <p>ה. מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, חניונים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתע"ן נוספים.</p> <p>ו. מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים ולצמצום מפגעים בטיחותיים.</p> <p>ז. מתקני וקווי תשתית לרבות: חשמל, (כולל אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת), תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז וכן תשתיות אחרות שאינן קשורות למתע"ן או המשרתות אותה.</p> <p>ח. שטחי התארגנות על פי השימושים המפורטים בסעיף 6.7.1 ובכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 יב. שבתקנות התכנית 101-0209593.</p> <p>ט. חדר נהגים ושירותים ציבוריים.</p> <p>י. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי ומיגונים אקוסטיים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר בנית מרפסות זיזיות בהתאם לנספח בינוי ופיתוח בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תבוצע מדרכה מצפון לתא שטח 1 ובצמוד לו כולל הריסת סככה כניסה למסחר ולבנין על ידי מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם למסומן בנספח מס' 1.</p> <p>2. נטעית עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע יהיה תנאי להיתר אכלוס</p> <p>3. אחזקת השטחים תהיה באחריות ועל חשבון עיריית ירושלים מיד לאחר מסירתם.</p> <p>4. תכנון השטחים והקמתם יהיה בכפוף לכתב התחייבות שיחתם בין עיריית ירושלים למגישי התוכנית.</p>

4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים או/או דיור להשכרה ושימושים נלווים, תעסוקה, מסחר לסוגיו וכיוצ"ב, מבנים ומוסדות ציבור.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הריסת בנין קיים ובינוי של בנין חדש בן 10 קומות + קומה חלקית עליונה עבור 45 יח"ד, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור מעל 2 קומות מרתף של מסחר ומחסנים.</p> <p>2. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>3. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע סגול המצוי בקומת קרקע של הבניין והיקפו כ- 130 מ"ר וחצר צמודה לו בגודל כ-175 מ"ר יותר שימוש עבור גן ילדים או תרבות בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>4. לא תותר כל חדירה של אלמנט אדריכלי ו/ או קונסטרוקטיבי לתחום התכנית 101-0209593 מעל הקרקע ובתת הקרקע אלא באישור תכנית אב לתחבורה.</p> <p>5. לא תותר כל הפרעה להקמה ו/או תפעול הרכבת הקלה בכל תקופת הבניה והפעלת הרכבת. יש לתאם את היתרי בניה עם צתא"ל.</p> <p>6. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>בינוי על פי תכנית זו יהיה פטור מהצורך וחובה בהתקנת מקומות חניה.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנים/גדרות/מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי בהיתר בניה/חפירה ראשון בהשטח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מס' הקומות במפלס ה 0.00 + ומעליו יהיה +10 קומת גלריה וכל הגדלת קומות מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. שלביות הביצוע עפ"י סעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. ההוראות בנושא סגירת המרפסות הינם מחייבים, סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים. סטייה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. תותר הקמת בנין מגורים עם חזית מסחרית בן 10 קומות + קומה חלקית עליונה במפלס ה-</p>

4.2	מגורים ומסחר
	<p>0.00 + ומעליו .</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת הינו 0.00=768.00</p> <p>3. תותר גמישות של 1.0 מ' במפלס ה-0.00 + וגובה בנין מרבי בהתאם לתכנון מפלסים הסופיים של הכבישים והמדרכות כל עוד כניסות מסחר ומגורים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>4. שטח לובי הכניסה לבנין לא יפחת מ-15 מ"ר</p> <p>5. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה בשטח של עד 20 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>6. קולטי השמש ישולבו על גג הקומה העשירית כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>7. מרפסות מקורות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת"</p> <p>8. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא.</p> <p>9. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>10. מתקנים טכניים ככל שימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין. יותר שילוב מתקנים הטכניים על גג הקומה העליונה.</p> <p>11. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>12. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. לפחות 60% יהיה באבן. חל איסור על שימוש בטיח כחומר גמר. חומרי בניה של אלמנטים שונים יהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט: בקו נקודה בצבע אדום עבור בניה עילית, בשני קווים נקודה בצבע אדום עבור בניה תת קרקעית, בקו נקודתיים בצבע אדום עבור בנית מרפסות מעבר לתא שטח 1 ובקו נקודה בצבע תכלת עבור בנית שטח ציבורי בקומת קרקע.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>3. 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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות</p>

4.2	מגורים ומסחר
	<p>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>5. אישור תכנית האב לתחבורה לעניין ממשק עם התווי של הרכבת הקלה.</p> <p>6. תיאום ואישור של מחלקת לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת קרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>8. הצגת מסמך סביבתי בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה של הוועדה אשר יציג את השפעת הרעש וזיהום האוויר הצפויים למגורים המתוכננים מרח' בר אילן</p> <p>9. פתרון אשפה יוצע בשטח המגרש ביעוד מגורים בלבד ולא בתחום הדרך, תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון אשפה גודלו ומיקומו, בתאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר.</p> <p>10. מתקנים טכניים ככל שימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין</p>
ט	<p><b>זיקת הנאה</b></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.</p> <p>ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
י	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/ תעסוקה מחייב למעט לובי מגורים ושרותים נלווים, ושטח לצורכי ציבור כמסומן בנספח בינוי ופיתוח. תותר שימוש של מסחר/תעסוקה בקומת מרתף עליונה בהתאם למסומן בנספח בינוי ופיתוח.</p> <p>2. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעהר לסגירת החורף.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול 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>התכנית תעמוד בהוראות תמ"א/34/ב/4.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
													1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר	
450						45							1	1	מגורים	מגורים ומסחר	
								490		218			1	1	מסחר	מגורים ומסחר	
(8) 450	(7)	(7)	(7)	(7)	(6) 10	(5) 35.16	45	612	490	(4) 927	(3) 3359	734	1	1	<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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

- (1) כולל 25 מ"ר שטח חצר מקורה..
- (2) תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה..
- (3) תותר המרת שטחי מסחר לשטחי מגורים בשיעור של עד 10%.
- (4) תותר המרת שטחי שרות לשטחים עיקריים.
- (5) גובה מירבי, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה עבור חדר מדרגות, קירות מגן לגנרטור ומעקה תקני. תותר גמישות במפלס +0.00 וגובה בניין מרבי על פי סעיף 4.2.2 (ה)3.
- (6) לא כולל קומה חלקית במפלס +32.04.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המרביות..



**6. הוראות נוספות**

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p>

6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

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

6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

**7. ביצוע התכנית**

7.1	שלבי ביצוע									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד.</td> <td>לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>אכלוס</td> <td>השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת ונטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.	2	אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת ונטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה								
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.								
2	אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת ונטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.								

7.2	מימוש התכנית
	פרק זמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככול שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של 6 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, יעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך זכויות מכח התכנית תבוטלנה.