

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0790865

פינוי בינוי ברחוב קליינמן 13 ו-15, ירושלים



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 :

07/02/2022

להפקיד את התכנית

24/04/2023

תאריך 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

תכנית פינוי בינוי קליינמן 13 ו- 15 הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי בשכונת קריית היובל.

התכנית מנצלת את משאב הקרקע בצורה מיטבית על ידי הריסת שני מבניים קיימים בני 3 קומות עם 27 דירות ובניית 2 בניינים חדשים בני 8 ו-16 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת מרחוב קליינמן אשר יכללו סה"כ 100 יח"ד חדשות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

מספר התכנית	101-0790865
-------------	-------------

שטח התכנית	2.657 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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

כן



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216700 קואורדינאטה X

630000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב קליינמן 13 ו-15, קרית היובל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	קליינמן	ירושלים
	13	קליינמן	ירושלים

שכונה קרית יובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30398	מוסדר	חלק	88-89	

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

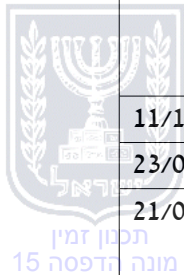
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/10/1981		40	2755		החלפה	2761
23/07/1981		2254	2730		החלפה	2795
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		החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכסנדר קרופיצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר קרופיצקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תלת מימדי	11: 35 31/01/2023	אלכסנדר קרופיצקי	01/01/2023		1: 250	מנחה	אדריכלות
לא	תכנית בינוי	10: 33 19/04/2023	אלכסנדר קרופיצקי	01/02/2023	1	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח איכות הסביבה	09: 10 18/04/2023	אלון טופצ'יק	18/04/2023	56	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	תקן 21	09: 19 18/04/2023	עופר כהן כהנא	18/04/2023	33	1: 1	רקע	חוות דעת כלכלית
לא	לוח הקצאות	09: 27 18/04/2023	עופר כהן כהנא	18/04/2023	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	שומת טבלאות איזון	09: 30 18/04/2023	עופר כהן כהנא	18/04/2023	22	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תסקיר מורחב	19: 05 25/10/2021	ליטל גילה הראל	25/10/2021	30	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח פיתוח נוף	15: 26 12/01/2023	סרגיי אנגל	05/10/2021	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	סקר עצים על גבי תכנית מדידה	15: 36 12/01/2023	אדיר אלווס	14/01/2020	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים, חוברת	15: 34 12/01/2023	אדיר אלווס	14/01/2020	20	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה	12: 52 18/04/2023	דני פוכס	18/04/2023	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		13: 19 19/04/2023	אלכסנדר קרופיצקי	19/04/2023	1	1: 500	מחייב	תשריט התכנית
לא	מצב מאושר	10: 39 18/04/2023	ראובן אלסטר	30/10/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אנגלאינווסט קליינמן בע"מ	תל אביב- יפו	גבעת התחמושת	5	03-6077557	03-6077550	michael@engelinvest.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אנגלאינווסט קליינמן בע"מ	תל אביב- יפו	גבעת התחמושת	5	03-6077557	03-6077550	michael@engelinvest.com

## 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 קרופיצקי	43190	מטרופוליסאר כ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-7556621		alexander@metropolisarc.com
	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		office@adironof.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	86	02-6522294	02-6522296	meimad@meimad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	סרגיי אנגל	2505276		ירושלים	ההגנה	9 ב	02-5401853	02-5401853	engel.sergey@gmail.com
יועצת חברתית	יועץ	ליטל גילה הראל			ירושלים	(2)		052-7660278		litalharel37@gmail.com
יועץ איכות סביבה	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות סביבה	נחם	(3)		02-9923659	02-5665821	alon@agouti.co.il
שמאי	שמאי	עופר כהן כהנא	883	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ' ושות'	ירושלים	הלל	23	02-6789741		ofcc33@gmail.com
	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 309.

(2) כתובת : משה בן טוב 27.

(3) כתובת : בית שמש 354.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 2 מבנים קיימים ובניית 2 מבנים חדשים במקומם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
2. תוספת זכויות בנייה, מס' קומות ומספר יח"ד
3. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לשטח ציבורי פתוח
4. שינוי יעוד מאזור מיגורים מיוחד לדרך, לצורך הרחבת מדרכות
5. שינוי יעוד מאזור מיגורים מיוחד לשביל.
6. קביעת שימושים המותרים בשטח התכנית.
7. קביעת זכויות בניה.
8. קביעת מספר קומות וגובה הבניינים.
9. קביעת מספר יחידות דיור - 100 יח"ד
10. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים
11. קביעת הוראות בינוי
12. קביעת הוראות בגין מוסדות ציבור במבנה.
13. קביעת הוראות בגין שימושים בשטח ציבורי פתוח
14. קביעת הוראות לחנייה בשטח התכנית.
15. קביעת תנאים למתן היתרי בניה .
16. קביעת תנאים למתן היתרי אכלוס.
17. קביעת שלבי ביצוע.
18. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
19. קביעת הוראות לעקירת עצים.
20. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.
21. קביעת הוראות בגין תכנון תלת מימדי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	4
שביל	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	4
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	179.35	6.75
מגורים ד'	1,788.38	67.30
שביל	186.72	7.03
שטח ציבורי פתוח	502.71	18.92
סה"כ	2,657.17	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושטחי ציבור מבונים : שלוחת מתנ"ס או מועדון רב גילאי בשטח של 250 מ"ר
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת 2 בניינים בגובה 8 ו-16 קומות ממפלס הכניסה הקובעת - מרחוב קליינמן.</li> <li>2. תותר תוספת חדרים על הגג או לחלופין קומת פנטהאוזים.</li> <li>3. תותר הקמת 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת ומעל מפלס רחוב רבינוביץ עבור מיגורים, מבנה ציבור, חלל לשימוש משותף של בעלי הדירות בבניינים או חזית מסחרית בהיקף מצומצם, מתקנים טכניים, מחסנים וחנייה.</li> <li>4. תותר הקמת 3 מפלסים תת-קרקעיים עבור חנייה, חדרים טכניים ומחסנים.</li> <li>5. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות "ג" בצבע חום המצוי במפלס רחוב רבינוביץ' (בקומה 2- ממפלס הכניסה הקובעת), והיקפו 250 מ"ר יותר שימוש שלוחת מתנ"ס או מועדון רב גילאי. שטח זה יכלול מרחב מוגן, מתקן אשפה וירידה לחניון באמצעות חדר מדרגות ומעלית. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית מבונה אשר תירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאות ואיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.3 להלן. לשטח ציבורי זה יוצמד מספר חניות בהתאם לתקן חנייה התקף בעת הוצאת היתר בנייה. הוראה זו היינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</li> <li>6. מפלס הכניסה הקובעת -788.0 - גישה מרחוב קליינמן. יותר שינוי במפלס זה עד 1 מ'.</li> <li>7. קווי בניין על קרקעיים - מערב, לרח' קליינמן - 3 מ', מזרח, למעבר ציבורי קיים - 3 מ', צפון, לשביל המתוכנן -0, דרום, לשטח ציבורי פתוח ומדרכה המורחבת של רחוב רבינוביץ' - 0. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין מערב ומזרח בהיקף עד 1.2 מ'.</li> <li>8. קו בניין תת-קרקעי - 0.</li> <li>9. במפלסי הגגות תותר הקמת חדרי יציאה, מאגרי מים, גנרטור חירום, קולטי שמש, מערכות מזוג אוויר ואוורור וכל אלמנט טכני עפ"י צורך תכנוני ועפ"י דרישות הרשויות הרלוונטיות.</li> <li>10. לא יחויב שימוש בקולטי שמש כפתרון לאספקת מים חמים.</li> <li>11. גמר קירות חוץ יהא חיפוי אבן טבעית מרובעת ומסותתת. תותר שילוב בטון אדריכלי, אלומיניום וזכוכית.</li> <li>12. הבניינים והגדרות הקיימים בתחום התכנית שמסומנים בתשריט בקונטור צהוב מיועדים להריסה.</li> <li>13. לא יותרו גדרות מסביב לנכס העולים מעל 1.2 מטר גובה מפני מדרכה הסמוכה,</li> <li>14. לא יותרו גדרות כלל בין שצ"פ למגורים, למעט מעקות בטיחות בין מפלסי בפיתוח בהתאם לתקן.</li> </ol>

4.1	מגורים ד'
ב	<p><b>חשמל</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה בכל בניין - תיאום עם חח"י מחוז ירושלים. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון קרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין.</p>
ג	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החנייה ייקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה. 2. תותר תוספת שטחים/קומות לחנייה כדרישת רשות מוסמכת. 3. מפלסי החנייה ימוקמו בתת קרקע וחלקית במפלס רחוב רבינוביץ בתחום תא שטח 1 ובנוסף בתת קרקע תא שטח 2. עקב כך קו בניין תת קרקעי דרום לא רלוונטי עבור חנייה 4. בתחום התכנית יתכננו מקומות חנייה לאורחי הבניינים. חניות אלו ישמשו את כלל הדיירים בבניינים ולא תוצמדנה ליחיד כלשהי.</p>
4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>גינה ציבורית כולל שטח מוצמד למבנה ציבור</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת גינה ציבורית כולל נטיעות, מדשאות, ריצופים, קירות פיתוח, ורהוט רחוב. 2. לא תותר הקמת גדרות סביב שטח ציבורי פתוח, למעט מעקות בטיחות בהתאם לתקן. שטח זה יפותח ברצף עם המדרכות הסמוכות. 3. בתת קרקע תותר בניית חניון עבור מגורים ומבנה ציבור. 4. עבור החניון תת-קרקעי תותר קו בניין 0 5. בשטח ציבורי פתוח יישמר שטח לא חפור עבור נטיעת לפחות 6 עצים בוגרים. 6. שטח ציבורי פתוח כולל שטח בהיקף 150 מ"ר אשר מוצמד למבנה ציבור המצוי בקומה 2-2, מפלס רחוב רבינוביץ'. 7. שטח ציבורי פתוח מעל פני הקרקע יירשם ע"ש עיריית ירושלים ושטח מתחת לפני הקרקע יירשם ע"ש בעלי הנכסים בתא שטח 1, וזאת בהתאם לנספח תלת מימדי ובהתאם לתכנון הסופי של החניון בעת הוצאת היתר בנייה.</p>
4.3 דרך מוצעת	
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>הרכבת מדרכה</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>

<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תותר הרחבת מדרכה קיימת עד רוחב 3.5 מ'                  ב. תותר נטיעת עצים לאורך המדרכות בתחום התכנית במרווחים של 7 מ' לכל היותר.</p>
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	מעבר ציבורי
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת מהלכי מדרגות, משטחי ריצוף ונטיעות                  2. מתחת למפלס הקרקע תותר הקמת חניון וחדרים טכניים עבור מגורים ומבנה ציבור שבתחום התכנית</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי						
									250	12	238				1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(8) 1200	(7)	(6)	(6)	(6)	(5) 16	(4) 63	(3) 100	(2) 50	18300	(1) 5800	750	3200	8550	1788.38	1	מגורים ד' מסחר	מגורים ד'	
	0										(9) 100				1		מגורים ד'	
											1000 (10)			502.71	2		שטח ציבורי פתוח	

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) שטח זה עבור מבואות וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, חניה, מחסנים ושטחים טכניים.
- (2) מבנים מעל הכניסה הקובעת.
- (3) לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 80 מ"ר ליח"ד.
- (4) תותר גמישות של 1 מטר בגובה המירבי של המבנים..
- (5) בניין "א" 16 קומות ובניין "ב" 8 קומות מעל מפלס +0.00 - כניסה מרחוב קליינמן.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) כמסומן בתשריט. תותר הבלטת מרפסות בשאור עד 1.2 מ'.
- (8) שטח זה הינו שטח עיקרי למרפסות מקורות בלבד. מרפסות שאינן מקורות לא יבואו במניין שטחי הבנייה כלל..
- (9) עבור חזית מסחרית או שטח לשימוש משותף בעלי הדירות בבניין.
- (10) חנייה עבור מגורים ומבנה ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. בתחום התכנית ישמר מרחק בין קירות 2 מבני מגורים 8 מ' כמופיע בנספח בינוי. במפלסים מתחת לכניסה הקובעת תותר הקטנת מרחק זה.</p> <p>ב. לבניינים שתוכננו 2 כניסות הולכי רגל: 1. מרח' קליינמן - כניסה הקובעת, 2. מרח' רבינוביץ'.</p> <p>ג. מסה"כ דירות מיגורים בתחום התכנית יתכננו לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד)</p> <p>ד. גובה קומת מיגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. תותר חריגה מגובה זה בדירות המצויות בקומות הכניסות או בקומות העליונות של הבניינים.</p> <p>ה. גובה קומות תת-קרקעיות ייקבה בהתאם לטופוגרפיה של המגרש וצרכים הטכניים.</p> <p>ו. בתחום התכנית תותר הקמת קירות תמך בגובה עד 3 מ'. בהפרשי גובה בין המפלסים יותר מ-3 מ' יש ליצור טרסות ברוחב 0.6 מ' לפחות.</p> <p>ז. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בנייה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התכנית.</p> <p>ח. רוחב המדרכות הסמוכות לא יקטן מ-3.5 מטר.</p>

6.2	איכות הסביבה
	<p>א. מיקום המערכות המכניות אשר ייקבע לעת מתן היתר בנייה יכלול אמצעי השתקה ויהיה כפוף לדוח אקוסטי.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בחינה מיקרו-אקלימית של הבינוי.</p> <p>ג. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ד. בנייה ירוקה - תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.</p> <p>ה. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>ח. בחזית הפונה לשטח ציבורי פתוח / שביל יתוכננו חלונות מגורים ומוסדות ציבור</p>

6.3	איחוד וחלוקה
	<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית /מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים</p>



<p><b>6.3 איחוד וחלוקה</b></p> <p>המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. ה. בעת רישום הבית המשותף, תיחוד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות "ג" בצבע חום המצוי בקומה 2- הבניין (מפלס רחוב רבינוביץ') והיקפו כ-250 ואשר בו מותר שימוש שלוחת מתני"ס או מועדון רב גילאי. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה, יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, בכפוף לחוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה, יועתקו בהתאם להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סטייה ניכרת</b></p> <p>א. סטייה מהוראות סעיף 4.1 ג' המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות החוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מספר יח"ד בתחום התכנית לא יעלה על 100 דירות. הוראה זו היינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות החוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. מספר הקומות ממפלס רחוב קליינמן יהיה 8 בבניין הנמוך ו-16 בבניין הגבוה, תותר תוספת חדרים על הגג, תותר 2 קומות במפלס רח' רבינוביץ כפי שזה מפורט בסעיפים 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 ובנספח הבינוי. הוראה זו היינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות החוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. קווי בניין המפורטים בתשריט ובסעיף 4.1 הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת למעט הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' כמסומן בנספח הבינוי. ו. הוראות לגבי מבנה ציבור המפורטים בסעיף 4.1 היינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות החוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>א. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תאי שטח 1, מגורים ד', ו-2 - שטח ציבורי פתוח (בתת קרקע). ב. תתוכנן רחבת היערכות בשטח משותף בסמוך אל הכניסות ללוביים מעליות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. ג. תנאי למתן היתר בנייה - אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. ד. תנאי למתן היתר בנייה - הצגת פתרון לדרך נגישה ברוחב 130 ס"מ (נטו) אל פתח מרחב מוגן מוסדי, בהתאם לתקנות ההתנגדות האזרחית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח, 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p><b>6.7</b></p>



<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p> <p>א. בתכניות הכוללות חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל.1970</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 פיתוח סביבתי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו:</p> <p>1. הגשת תכנית הפיתוח במחלקת גננות. התכנית תכלול נטיעות עצים, השקיה, וגינון:</p> <p>2. הגשת תכנית לפיתוח המדרכות לאישור מחלקת שפע.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח השטח הפרטי וכל השטחים הציבוריים הנושקים לתכנית.</p> <p>4. הגשת סקר עצים מעודכן.</p> <p>תנאי לטופס איכלוס:</p> <p>1. שיקום ופיתוח המדרכות אשר ייפגעו בזמן הבנייה.</p> <p>2. ביצוע הפיתוח בפועל.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התכנית</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בדבר השטחים המבונים לצורכי ציבור אשר בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין המגורים לצורכי ציבור, אשר ימוקם בקומה 2- (מפלס רחוב רבינוביץ, כמפורט בנספח הבינוי) ובדבר הקצאת השטחים הציבוריים המבונים לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום תכנון מבנה ציבור שבתחום התכנית מול מחלקת לתכנון מבני ציבור.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום לשיעועות רצונה של מחלקת לאיכות הסביבה בנושאי בנייה ירוקה, אורור, זיהום אוויר, מיקרו-אקלים, אקוסטיקה, מפגעי רעש, חלחול מי נגר וחזית החמישית כולל גגות ירוקים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית פיתוח של השבילים שבתחום התכנית על ידי אדריכל העיר.</p> <p>ז. הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית.</p> <p>ח. יהיה אישור תכנית לפיתוח השצ"פ על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 בטחון ובטיחות</b></p> <p>א. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה יצוין מיקום צובר גז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה - אישור מהנדס אחראי על פיתוח תשתיות על תקינות צנרת גז ועל כך שהיא לא מסכנת תהליך הבנייה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה - אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה לבניינים שייבנו תהיינה ברוחב 4 מ' לפחות ותאפשר רדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה - אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את</p>	<p><b>6.11</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<b>6.11</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם להנחיות רשות הכבאות. ה. תנאי למתן היתר - אישור רשות הכבאות על הסדרי בטיחות אש במבנים מתוכננים

<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי אכלוס</b>
	תנאי למתן היתר אכלוס יהא השלמת בניית מבנה ציבור ברמת המעטפת, השלמת עבודות פיתוח בשטח ציבורי פתוח, שביל ומדרכות אשר בתחום התכנית.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בנייה לחפירה ודיפון	ללא התנייה
2	קבלת היתר בניה לביצוע קומות תת קרקעיות עד מפלס +0.00 לשני הבניינים.	ללא התנייה
3	עבודות הבניה תבוצענה בהינף אחד.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15