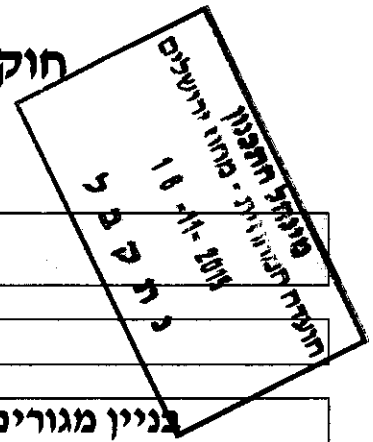


# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13985

בניין מגורים חדש, רחוב מקור חיים 62, מקור חיים, ירושלים

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="239 1440 702 1754" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>מינהל התכנון - מחוז ירושלים</b>            חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  <b>אישור תכנית מס'</b></p> <hr/> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה:            ביום 15/11/15 לאשר את התכנית  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p><i>מנחם מנדל</i>            מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית המוצעת נמצאת בחלקו הפנימי של רחוב מקור חיים, באיזור קיימת בנייה חדשה רבה למגורים.

המגרש היה בגודל מקורי של 1.34 דונם-כמחצית ממנו הופקעה לצורך הרחבת דרך ושצ"פ, כך שגודלו הצטמצם ל 787 מ"ר, ולפיכך צורפה חלקה סמוכה בשטח של 0.34 דונם ע"מ לאפשר תכנון מיטבי לשתי החלקות. סך שטח המגרש החדש המוצע בתכנית עומד על 1.1 דונם.

התכנית מציעה בינוי מירבי של כ 320% מן השטח, וזאת בהתאם למדיניות התכנון של תכנית המתאר 2000, בהתייחס למגרשים הגדולים מדונם. כמו כן מוצע שטח בינוי בחיקף של 150 מ"ר למבנה ציבור וזאת מעבר ל 320%.

התכנית מציעה בניין בן 11 קומות מגורים על רחוב מקור חיים וקומת מסד ציבורית לכיוון השצ"פ.

בצורתו הוא מייצר גיאומטריה ייחודית המתייחסת הן לגריד הרחוב והן לזווית השצ"פ בצורה סיבובית תלת מימדית, כך שהבניין הופך למחולל אדריכלי בין הרחוב הציבורי שעתיד להתפתח לבין הכניסה לשכונת המגורים מקור חיים.

במגרש היום קיים שלד מבנה ישן שנבנה ע"פ היתר 97.713 והוא מיועד להריסה בתכנית זו. מגיש התכנית הוא רוכש הקרקע שעל שמו הערת אזהרה

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם  
ברשומות1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכניתבניין מגורים חדש,  
רחוב מקור חיים 62,  
מקור חיים, ירושלים

13985

1.2 שטח התוכנית

• 1130 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

• מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 10.11.2015

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

• תכנית מתאר מקומית

יפורסם  
ברשומותהאם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית• כן  
• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• לר

היתרים או הרשאות

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות

סוג איחוד  
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
  - קואורדינטה X 220/000
  - קואורדינטה Y 628/775
- 1.5.2 תיאור מקום בניין ברח' מקור חיים בשכונת מקור חיים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
  - התנייחות לתחום הרשות נפה ירושלים
  - יישוב ירושלים
  - שכונה מקור חיים רחוב מקור חיים מספר בית 62

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30130	מוסדר			88,9,10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.7.59	י.פ. 687	תכנית זאת מבטלת את תכנית מס' 62	ביטול	62 ✓
21.1.2010	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב. הוראות 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
1.9.83	2956	תכנית זאת מבטלת את תכנית מס' 3045	ביטול	3045 ✓
30.1.2000	4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיכל דלה-פרגולה	09.09.2014	1		1: 200\1: 100	*מחייב חלקית	נספח בינוי ופיתוח
	ועדה מחוזית	מיכל דלה-פרגולה	09.09.2014		14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	משה אלבוחר	09.09.2014	1		1: 100	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	מיכל דלה-פרגולה	09.09.2014	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

\*הנספח מנחה למעט תכנית הפיתוח, גובה הבינוי, מס. קומות, קווי בניין, מס. יח"ד, הריסה שהינן מחייבות.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
פרטי	טלניר גרופ בע"מ				51362432	הקטורת 12 ב אפרת	02-9931579		02-9938141	lavikar@gmail.com	
פרטי	שמואל רוטמן	028536779				עין יעקב 15 י-ם		052-5567675	1532-5805298	5806757@gmail.com	

**1.8.2 יזם במועל**

סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פרטי										

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעל זכות חוזית • בעלים • בעלים • בעלים • בעלים	טלניר גרופ בע"מ				51362432	הקטורת 12 ב אפרת	02-9931579		02-9938141	lavikar@gmail.com
	גמלא נכסים				512627589	רמב"ן 22, ירושלים	02-5619746			
	קק"ל		000580407			יפו 219, ירושלים	02-5318888	052-5761132	02-5318706	
	חנון אלעזר		000580415			מאה שערים 15, י-ם	02-5370367			
	חנון יעקב צבי		053622924			עונג שבת 4, י-ם	02-6273434			
	חנון אברהם					עין יעקב 2 י-ם	02-6280022	052-7668152		
	אליקים שמחה									
	חנון צבי		054336292			הורוביץ 5, י-ם	02-6280136			

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
Michal@dlp-arch.com	02-6729165	054-4719271	02-6736313	רח' דרך בית לחם 36 י-ם			88943	27798594	מיכל דלה פרגולה	אדריכל	• עורך ראשי
moshealbocher@bezeqint.net	02-6795571	052-8689560	02-6795581	האומן 24 י-ם			114972		משה אלבוחר		• יועץ תנועה
meimad@meimad.co.il	02-6522294	02-6522596	050331854	כנפי נשרים 68 ירושלים			502		ראובן אלסטר		• מודד



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת בניין חדש בן 11 קומות + קומת מסד הכולל 21 יחידות דיור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לשטח למגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור
- 2.2.2 קביעת בינוי עבור בניין חדש
- 2.2.3 קביעת הוראות להריסת הבניין הקיים והריסת הקיר.
- 2.2.4 הגדלת מסי הקומות מ-3 קומות ל- 11 קומות, מעל 3 קומות חנייה ומחסנים.
- 2.2.5 קביעת היקף שטחי הבניה ל-6969.11 מ"ר, מהם 3033.16 מ"ר עיקרי, מתוכם 254.39 מ"ר למסחר ו 150 מ"ר למבנה ציבור + 3935.95 מ"ר שירות
- 2.2.6 קביעת מספר יחידות הדיור על 21 יח"ד.
- 2.2.7 קביעת הוראות לחנייה במגרש.
- 2.2.8 קביעת קווי בנין חדשים לבניה החדשה
- 2.2.9 קביעת הוראות לעניין חזית מסחרית
- 2.2.10 קביעת הוראות לשימוש ציבורי בקומת המסד
- 2.2.11 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 2.2.12 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.13 קביעת הוראות להריסת מבנה קיים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.130		מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר			
	מתארי	מפורט				
		2628.77	1623.02	1005.75	מ"ר	מגורים
		21	+15	6	מסי יח"ד	
		150	150+	-----		מבנה ציבור
		254.39	+254.39	-----	מ"ר	מסחר

עמוד 9 מתוך 17

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הריסה		
			1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1130	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		100	1130	מגורים 1
100%	1130	סה"כ		100%	1130	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים
<b>ב.</b>	מסחר
<b>ג.</b>	זמבנה ציבור- עבור חברה קהילה ותרבות לשימושיים כגון פעילות למועדונית, שלוחת מתנ"ס, חוגים וכיו"ב

### 4.1.2. הוראות נוספות

<b>4.1.2</b>	<b>פסולת בנין:</b>
	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.
<b>4.1.3</b>	<b>תנאים להיתר בניה:</b>
<b>א.</b>	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
<b>ב.</b>	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
<b>ג.</b>	תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
<b>ד.</b>	תנאי למתן טופס 4 יהיה הריסת הקיר שעובר בחלקות 10,9,88 ושיקום המקום בהתאם להנחיות מחלקת שפע.
<b>ה.</b>	תנאי להיתר בניה יהיה אישור מח' בינוי מבני ציבור לעניין אישור תכנון המרחב הציבורי בהתאם לסעיף 4.1.15 "מבנה ציבור".
<b>ו.</b>	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מובנה בקומת המסד כלפי רחוב התנופה במפלס 3.50- של הבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
<b>4.1.4</b>	<b>עיצוב אדריכלי:</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
<b>4.1.5</b>	<b>רשות העתיקות:</b>
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>4.1.6</b>	<b>חניה</b>
	א. מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס. 1 בלבד ב. החנייה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

<b>4.1.7 קוי בנין</b>	קוי הבנין המירביים בתשריט הנם מחייבים. קו בנין עילי הוא לצורך מעלית רכב ולמרפסת בגג של המעלית וישמש למטרה זו בלבד. לא יותר שימוש אחר בקו בנין זה
<b>4.1.8 שילוט</b>	לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ה - 1980.
<b>4.1.9 מתקני התקשרות</b>	מתקני התקשרות בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
<b>4.1.10. חפירה:</b>	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
<b>4.1.11 מכפילי חניה, מעליות חניה:</b>	ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. מעלית הרכב תהיה בהתאם לקו הבנין העילי כפי שמופיע בנספח הבינוי
<b>4.1.12 בנין/גדר/מבנה מדרגות/פרגולה/חריגות בניה להריסה</b>	המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
<b>4.1.13 קולטי שמש על הגג:</b>	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>4.1.14 חלחול מי נגר</b>	מי הנגר בתחום המגרש יופנו לשטח ציבורי פתוח סמוך או למתקן החדרה סמוך, לצרכי השחייה החדרה והעשרת מי תהום ע"פ תמ"א 34.ב.74
<b>4.1.15 סטייה ניכרת</b>	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו של יותר מ 50 ס"מ תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי כלפי רחוב מקור חיים הן מחייבות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002 ה. לא יותרו מרפסות זיזיות מעבר לקווי הבנין המוצעים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ו. שלביות בביצוע ע"פ סעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה משלביות זו תחשב סטייה ניכרת. ז. מפלסי הפיתוח המחייבים המסומנים בנספח הבינוי, הינם מחייבים וכל סטייה ממפלסים אלו תהווה סטייה ניכרת. ח. הוראות "פיתוח וחזית מסחרית", סעיף 4.1.16 הינם מחייבות וכל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
<b>4.1.16 שטח למבנה ציבור</b>	א. בשטח המסומן בנספח הבינוי המצוי בקומת המסד במפלס 3.50- של הבנין והיקפו כ-150 מ"ר יותר שימוש למבנה ציבורי בלבד. ב. המיקום יהיה בקומת הקרקע, מיקום נגיש לבעלי מוגבלויות. ג. הכניסה לשטח הציבורי תהיה נפרדת משאר הדיירים. ד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. ה. השטח יכלול חדר פעילות + שירותי נכים, מרחב מוגן שישמש גם כחדר הנהלה. פינת מטבחון כחלק מחדר הפעילות. ו. היתר הבניה יכלול חניית נכים ושריון מקומות חניה ע"פ תקן החניה.

## 4.1.17 הוראות פיתוח וחזית מסחרית

1. מפלסי הפיתוח ומפלסי המסחר כמופיעים בנספח הבינוי כ"מפלס פיתוח מחייבם" הינם מחייבים.
2. החזית המסחרית ומפלסי הפיתוח הצמודים לה יהוו המשך ישיר של השצ"פ והמדרכות בהתאם להיתר 2012/0415.00 במידה ומפלסי הפיתוח ישונו ע"פ ההיתר- ישונו המפלסים בתכנית זו בהתאם, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. מפלסים אלה יהו מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.
4. לאורך ציר השצ"פ ברחוב התנופה כל חללים מעל הקרקע יהיו עבור שטחים ציבוריים/מסחריים בלבד.
5. לאורך רחוב מקור חיים ינטעו עצים בוגרים בתוך תחום התכנית. לאישור שפ"ע.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	שימושים	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר (2)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה *מבנה (מטר) (1)	מספר קומות (3)		קווי בנין (מטר)			אחורי
				מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1	מגורים	1130	2628.77	732.84	3203.11	616.73	21	20	40.9	=35.50 755.4	11	4	ע"פ התשריט				
		מבנה ציבור		150														
		מסחר		254.39														

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

1. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בגובה 110 ס"מ וכן גמר תקני של פיר מעלית וחדר מדרגות עם יציאה לגג, ע"פ נספח הבינוי.
2. אחוזי הבנייה המירביים שאינם כוללים שטחי חנייה ואחסנה הנם 320% לא כולל שטח למבנה ציבור.
3. גובה קומות המגורים לא יעלו על 11 קומות ממפלס רחוב מקור חיים בהתאם לנספח הבינוי.

שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 הפקעה לצרכי ציבור</b>
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.
<b>6.2 היטל השבחה</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.
2.1	תנאי למתן היתר בנייה ראשון	הגשת תכנית פיתוח לשטח התחום בגבול פיתוח בנספח בינוי על פי העקרונות שנקבעו בו ובהוראות התכנית.
2.2	תנאי לטופס איכלוס	השלמת פיתוח תחום הפיתוח הנ"ל בפועל ועל פי תכנית הפיתוח שבנספח בינוי לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
3.1	תנאי למתן היתר בנייה למגורים	הגשת היתר עבור השטח למבנה הציבור בתחומו והריסת המבנים המסומנים להריסה בסמוך לגבול התכנית באזור הפיתוח המוצע בתכנית
3.2	תנאי לטופס איכלוס למגורים	קבלת טופס איכלוס עבור השטח למבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ונטיעת עצים לאורך רחוב מקור חיים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך:	חתימה: <i>טלניר גרופ בע"מ</i>	שם: טלניר גרופ בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	ח.ס. 513624320	שמואל רוטמן	
		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 15.11.15	חתימה: <i>מיכל דלה פרגולה</i>	שם: מיכל דלה פרגולה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	513793350	תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה: <i>טלניר גרופ בע"מ</i>	שם: טלניר גרופ בע"מ	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	ח.ס. 513624320	תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: קק"ל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה: <i>ח.מ.</i>	שם: חנון היינה רבקה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה: <i>אילנה חזן</i>	שם: חנון אלעזר	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה: <i>חנון יעקב צבי</i>	שם: חנון יעקב צבי	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה: <i>חנון אברהם אליקים שמחה</i>	שם: חנון אברהם אליקים שמחה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה: <i>חנון צבי</i>	שם: חנון צבי	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	