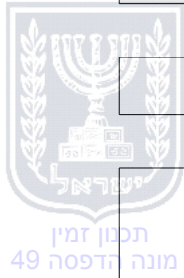


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0077438

מבנה ציבור ברחוב תובל 9 רוממה, ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברחוב תובל 9 בשכונת רוממה, ירושלים. השפוע במגרש הינו 9%.
  2. התכנית מציע בינוי למבנה ציבורי עם שימושים של מרכז לקשיש, בית כנסת, תרבות, חינוך וקהילה.
  3. קביעת מספר קומות מרבי ושינוי קווי בניין.
- רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"שטח לבניין ציבורי" עפ"י תכנית 8236, ותכניות 3614. עפ"י התכניות המאושרות מותר להקים במגרש גני ילדים, בית כנסת, מועדון נוער ומועדון לקשישים בבניין בן 3 קומות ובשטח של 1100 מ"ר.
  2. במגרש לא קיימת בנייה.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
- התוספת המוצעות אינן בנויות בפועל.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הינו מנהל מנהלת מבני דת בעיריית ירושלים.
  2. הקרקע בבעלות עיריית ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מבנה ציבור ברחוב תובל 9 רוממה, ירושלים

ומספר התכנית

101-0077438

מספר התכנית

1,425 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219441

קואורדינאטה Y 633165

1.5.2 תיאור מקום רח' תובל 9 בשכונת רוממה ירושלים.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	תובל	9	

רוממה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30077	מוסדר	חלק	185-186	
30235	מוסדר	חלק	212, 215	213

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/06/1989	3384	3670	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3614 ממשיכות לחול.	שינוי	3614
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית מתאר 62.	החלפה	62
25/01/2006	1380	5485	תכנית זו משנה את תוכנית 8236 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 8236 ממשיכות לחול.	שינוי	8236



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה זיידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה זיידמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1	29/12/2016	רבקה פרוש	29/12/2016	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2	28/11/2016	אייל קראוס	28/11/2016	1		רקע	חניה
לא		29/12/2016	רבקה פרוש	29/12/2016	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**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
מנהל מנהלת מבני דת	רשות מקומית	רשות מקומית, יצחק הנאו		עיריית ירושלים מנהלת מבני דת	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599	02-6295770	HNITZHA K@jerusalem.muni.il
	פרטי			משגב לקשיש	ירושלים	בני ברית	1	02-6252444	02-6256668	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משגב לקשיש	ירושלים	בני ברית	1	02-6252444	02-6256668	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599	02-6295770	HNITZHAK@jerusalem.muni.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן עירוני	עורך ראשי	משה זיידמן	39943		ירושלים	הפלמ"ח (1)	52	02-5635819	02-5635819	mzaidman1@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	רבקה פרוש	38483ה		ירושלים	הנביאים	31	02-5001393	02-5877637	rivpor@neto. net.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס			ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השוניית	4	08-6247470	08-9397990	mshv@012.n et

(1) כתובת : כניסה א'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

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**

קביעת בינוי להקמת בניין ציבורי חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף, לשימוש מרכז לקשיש, בית כנסת, תרבות, חינוך וקהילה בשכונת רוממה, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
  1. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
  2. שינוי ייעוד שטח משטח לבניין ציבורי לשטח פתוח ציבורי.
  3. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך מוצעת.
- ב. קביעת השימושים המותרים בתא שטח מס' 1 למרכז לקשיש, בית כנסת, תרבות חינוך וקהילה.
  - ג. השימושים עבור תרבות חינוך, קהילה ובית כנסת יהיו לטובת תושבי השכונה.
  - ד. ביטול הבינוי המאושר התחום תא שטח מס' 1 עפ"י תוכנית 8236 וקביעת בינוי חדש להקמת בנין, בן 6 קומות, מעל קומת המרתף, בהתאם לנספח בינוי.
  - ה. שינוי קווי בניין מאושרים וקביעת קווי בניין חדשים.
  - ו. קביעת שטחי בנייה מירביים ל-3676 מ"ר.
  - ז. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-6 קומות.
  - ח. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ט. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה כאמור.
  - י. קביעת הוראות בנוגע לעצים לעקירה.
  - יא. וקביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

1,425



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,806		+1,706	1,100	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	4
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	308	21.61
שטח לבניין ציבורי	976	68.49
שטח פתוח ציבורי	141	9.90
<b>סה"כ</b>	<b>1,425</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	308.52	21.64

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.55	7.84	דרך מוצעת
67.81	966.68	מבנים ומוסדות ציבור
9.99	142.44	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>1,425.48</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<b>שימושים</b> מרכז לקשיש, בית כנסת, תרבות, חינוך וקהילה השימושים עבור תרבות, חינוך, קהילה ובית כנסת יהיו לטובת תושבי השכונה
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בנין</b> 1. הבינוי המאושר בתחום תא שטח מס' 1 עפ"י תוכנית 8236 מבוטל בזאת. במקומו תותר הקמת מבנה חדש, בן 6 קומות מעל קומת המרתף הכל בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-2. 2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים, שטחי בניה מירביים.
ב	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית, ובכפוף למפורט בתשריט מצב מוצע.
ג	<b>חניה</b> א. מספר החניות בתחום תא שטח מס' 1 לא יפחת מ- 18 מקומות חנייה כמפורט בנספחים מס' 1-2. ב. גובה החניון יהיה מינימום 3.5 מ' נטו על מנת לאפשר התקנת מכפילי חנייה, מעבר לרשום בטבלת החניה שבנספח התנועה. ג. איזור ההורדה של המשתמשים בבניין יהיה על רחוב תובל. ד. תותר חניה לרוחב המדרכה הציבורית בתחום תא שטח מס' 3 (הדרך הציבורית שבתוכנית) כמפורט בנספחים מס' 1-2. עומק החניות הציבוריות יהיה 2.5 מטר וישמשו גם להורדת והעלאת נוסעים. ה. ראה סעיף 4.1.2 (ז). (4) להלן. ו. במידה והשימוש הציבורי יהיה שימוש אחר ממרכז לקשיש, או נוסף לו, יחול לגבי השימוש הציבורי האמור הנוסף תקן החניה התקף בשלב היתר בניה.
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת הבניה באבן חלקה, ללא סיתות, אסורה
ה	<b>קולטי שמש על הגג</b> הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ו	<b>סטיה ניכרת</b> 1. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' הקומות המרביים בתוכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח

## 4.1

## מבנים ומוסדות ציבור

לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים וכל שינוי בהם ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002.

## תנאים למתן היתרי בניה

ז

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.  
2. 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 חנייה נדרשת ושיוך החנייה, מיקום הכניסות לבנין, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 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.

4. תנאי למתן היתר בניה היא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח התוכנית, לרבות החניה בתוך מבנה הציבור והחניה הציבורית שבתחום הדרך שבתוכנית, של דרכי הגישה אליה, של העמדת מקומות החניה, של הסדרי התנועה לאורך רחוב תובל ושל פתרונות ההעלאה והורדת נוסעים, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהבניה בשטח התוכנית. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח התוכנית, אלא לאחר ביצוע החניה והסדרי התנועה, להנחת דעת אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים.

5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התוכנית לאישור מח' גננות ומח' שיפור פני העיר בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, מערכות השקיה, ריצופים, עצים לעקירה, גדרות, אבני שפה, מדרכות וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או גמר תעודת גמר כלשהיא בשטח התוכנית אלא לאחר ביצוע פיתוח השטח, בכל השטחים שבתחום התוכנית, להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

6. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות כספית, בגובה שייקבע ע"י מחלקת הגננות, לשם הבטחת נטיעת עצים חלופיים בשטח התוכנית.

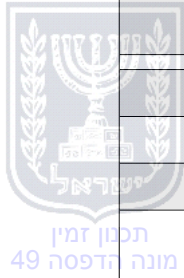
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת הגיחון.

8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת נגישות עירונית.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון איסוף ופינוי האשפה עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה נקיטת אמצעים למניעת מטרדי רעש בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר הבניה יהיה התייחסות לפתרונות בנושאי חניה, תשתיות, נגישות ומניעת מטרדים תוך התייחסות לכלל השימושים במבנה, בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה במבנה יהיה הצגת תכנית צל לכלל הבניין והשימושים העתידיים, לרבות אפשרות לנגישות טובה לכלל השימושים, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ה-תש"ל - 1970</p>
ט	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק, במחלקת הגנות של עיריית ירושלים.</p> <p>כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה והפיתוח בשטח התוכנית, באחריות מגיש הבקשה להיתר לנטוע 22 עצים חלופיים בוגרים, במקום העצים שייעקרו בפיקוח אגרונום ובתאום עם מחלקת הגנות בעיריית ירושלים.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>
יב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	שטח למעבר להולכי רגל ושטח מגונן לשימוש הציבור הרחב.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b>

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	ראה סעיפים 4.1.2 (ז). (5) ו- 6.3 להלן.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, למעט מסילות ברזל
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	<p>תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>בתחום הדרך שבתוכנית תבוצענה חניות ציבוריות כמפורט בנספחים 1 ו-2 ובכפוף למפורט בסעיפים 4.1.2 ג ו- 4.1.2 ז. לעיל.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה- 1965, למעט מסילות ברזל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום היא שטח של הרחבת דרך ראה סעיפים 4.1.2 ג ו- 4.1.2 ז. לעיל.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הקניסה (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
									420			20	400	966	בית כנסת	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
									551			40	511	966	חינוך, תרבות וקהילה	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
									1850			100	1750	966	מרכז לקשיש	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	21 (1)	68	380	3676	710	145	160	2661	966		1	>סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני..

(2) כמסומן בתשריט..



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

### 6.2 הפקות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי רישום יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 ובכפוף לכל דין.

### 6.3 חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תח"ב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

### 6.4 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הגדרות והמבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בניה בשלבים	הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיצ"ב.
2	בניה בהינף אחד	למרות האמור לעיל בניית קומת המרתף וקמה א', תהא בהינף אחד בלבד ובמלואן.
3	בניה בשלבים	תותר בניית מרכז לקשיש ללא תלות בבית כנסת או שימושים אחרים, ובלבד שקומת הקרקע תבנה בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.