

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0205054

מקור חיים 33 - בניית בניין מגורים חדש



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.3.16 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת ברחוב מקור חיים אשר בשכונת מקור חיים, ירושלים. כיום לא קיים מבנה במקום.

התוכנית חלה בגבולות תב"ע מק"4771א' משנת 2002. אשר מגדירה את ייעודי הקרקע לתחנת טרנספורמציה ומגורים 1, ובינוי של עד 3 קומות.

התוכנית מציעה בניית מבנה חדש ושינוי ייעוד הקרקע למגורים ג', קביעת זכויות בניה ל- 240% מעל הקרקע והקמת מבנה מגורים בן 6 קומות עם 5 קומות תת"ק לחניה שתשרת את בניין המסחר והמשרדים בחלקה 113 הסמוכה (עפ"י תב"ע קודמת -4771 סעיף 9), עם כניסה מרמפה משותפת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מקור חיים 33 - בניית בניין מגורים חדש	שם התכנית	שם התכנית	1.1
		ומספר התכנית	
101-0205054	מספר התכנית		
1.547 זונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לייר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 220153
 קואורדינאטה Y 629065

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מקור חיים	33	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30141	מוסדר	חלק	152, 154	50, 113

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5166/ב'. הוראות תוכנית 5166/ב' תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 62 בתחומה	ביטול	62 ✓
10/02/2003	1437	5157	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/4771/ א ממשיכות לחול.	שינוי	מק/4771 / א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 / א ✓

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				יגאל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200		01/02/2017	יגאל לוי	01/02/2017	נספח בינוי - נספח מס' 1, מחייב לעניין קווי בנין.	לא
חתכים	מחייב חלקית	1: 200		23/12/2015	יגאל לוי	17/08/2016	נספח חתכים וחזיתות - נספח מס' 2. מחייב לעניין קווי בנין.	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 500	16	15/01/2015	אדיר אלויס	27/01/2015	סקר עצים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250		15/12/2016	משה אלבוחר	19/12/2016	נספח תנועה-מס' 3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/03/2014	ראובן אלסטר	18/03/2014	מצב מאושר	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
עו"ד ונוטריון	פרטי	יואל בורשטיין			ירושלים	הלל (1)	23	02-6253533	02-6252655	yoel@bbadv.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיופה כוח.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואל בורשטיין			ירושלים	(1)	23	02-6253533	02-6252655	yoel@bbadv.co.il

(1) כתובת: הלל 23.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)		02-9969697	02-9969211	
חוכר	אורי חי			ירושלים	הלל	23	02-6253533	02-6252655	
חוכר	זוהר חי			ירושלים	הלל	23	02-6253533	02-6252655	
חוכר	דוד שלום			ירושלים	הלל	23	02-6253533	02-6252655	

(1) כתובת: ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל לוי	82290	יגאל לוי אדריכלים	ירושלים	יפו	33	02-6221625	02-6221893	office@leviar ch.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר		משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	22	02-6795581	02-6795571	moshealboch er@bezeqint. net
אגרונום	אגרונום	אדיר אלויס	222	אדיר יעוץ ופקוח בע"מ	חגור	(2)	87	052-2333555	03-9032190	aadir@013.ne t
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(3)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת: האומן 22 ירושלים.

(2) כתובת: הכלנית 87 מושב חגור.

(3) כתובת: כנפי נשרים 68.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות מעל 5 קומות חניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע ממגורים 1 למגורים ג'
2. קביעת הוראות לקביעת בינוי חדש בן 6 קומות מעל 5 קומות תת"ק לחניה.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת השימושים בשטח התוכנית.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. התכנון יכלול בין השאר גם חניה תת קרקעית שתשמש את חלקה 113, וכניסה לחניה ברמפת כניסה משותפת.
9. קביעת זיקת הנאה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.547	
סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד		23
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,317	2,556
		+1,239	

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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
מגורים ג'	2
מתקנים הנדסיים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	2
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
זיקת הנאה	מגורים ג'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מתקנים הנדסיים	1
להריסה	מתקנים הנדסיים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
לפי תכנית מאושרת	202.94	13.12
מגורים 1	1,292.05	83.54
תחנת טרנספורמציה	51.66	3.34
סה"כ	1,546.65	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	202.94	13.12
מגורים ג'	1,292.05	83.54
מתקנים הנדסיים	51.66	3.34
סה"כ	1,546.65	100

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
1,365.31	זיקת הנאה
148.78	זיקת הנאה למעבר רגלי

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. שימושים נלווים למגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מבנה חדש למגורים בן 6 קומות מעל ל-5 קומות תת"ק עבור חניה. הכל בהתאם למסומן בתשריט ובנספחים.</p> <p>2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודה בצבע אדום. שני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת"ק, שמתוכם יותרו 15% שטחים פנויים לחלחול מי נגר עילי.</p> <p>3. מס' יח"ד כמופיע בטבלה 5, הינו מס' מינימום, ומספר יח"ד לא יפחת ממס' זה.</p> <p>4. 25% מסך יחידות הדיור יהיו בגודל שלא יעלה על 95 מ"ר (כולל מרחבים מוגנים).</p> <p>5. יותרו בניית מרפסות עוקבות בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. בהתאם למפורט בטבלה 5.</p> <p>6. תוספת השטחים עבור המרפסות תהיה כמפורט להלן:</p> <p>בדירות ששטחן עולה על 80 מ"ר, תתאפשר תוספת שטח עיקרי בהיקף מרבי של 10% משטח הדירה.</p> <p>בדירות ששטחן המרבי קטן מ-80%, היקף שטחי המרפסת לא יעלה על 10% משטח הדירה, באופן הבא: לדירה ששטחה 70 מ"ר, יינתן שטח עיקרי מרבי של 7 מ"ר, לדירה ששטחה 60 מ"ר, יינתן שטח מרבי בהיקף של 6 מ"ר. לדירה ששטחה 45 מ"ר או פחות, יינתן שטח עיקרי מרבי של 4.5 מ"ר וכן הלאה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה כולה תת קרקעית בהתאם למצוין בנספח 1.</p> <p>2. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. ניתן יהיה להוסיף קומות חניה תת קרקעיות במלואן מעבר למפורט בטבלה 5, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>4. הכניסה לחניה תהא דרך רמפת כניסה משותפת עם חלקה מס' 113, כמצוין בנספח התנועה והבינוי.</p> <p>5. יחויב לבצע פתרון חניה עבור החניות למגרש 113. הגישה לחניון הציבורי תהיה ללא מגבלה כלשהיא ותותר לכלל הציבור בתשלום או לא בתשלום.</p> <p>6. החניות עבור המגורים יופרדו באמצעים פיזיים משאר החניות.</p> <p>7. במרתף החניה העליון יוקצו 12 חניות עבור המסחר.</p> <p>8. כניסה למרתף החניה העליון עבור 12 חניות עבור המסחר תהיה פתוחה לציבור בכל שעות פעילות המסחר ותרשם על כך הערת אזהרה.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>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.</p>

4.1	מגורים ג'
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. פיתוח לשצ"פ בחלקה 153, ע"פ המסומן בנספח בניוי, הכולל נטיעת עצים בוגרים וריהוט רחוב בתיאום אגף שפע הינו מחייב. וכל סטייה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. לא יותר לעשות שימוש בשטח העיקרי העודף של החניה כחניון ציבורי. כל סטיה מסעיף זה תיחשב לסטיה ניכרת.</p> <p>6. לא יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע או לכל מטרה אחרת למעט חניה. כל סטיה מסעיף זה תיחשב לסטיה ניכרת.</p> <p>7. מס' יחידות הדיור המינימלי בתכנית זו הינו מחייב וכל הקטנה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>8. הוראות זיקת הנאה, כמפורט בסעיף 4.1.2 סעיף קטן טו, הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>9. שלביות הביצוע, כמפורט בסעיף 7.1, הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>10. תותר מרפסת אחת בלבד ליח"ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין ולא ניתן יהיה לסגור את שטחי המרפסות במסגרת "סגירת מרפסות". כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
ו	<p>אדריכלות</p> <p>1. תותר חריגה של 1.5 מטר מקווי הבניין לצורך מרפסות זיזיות.</p> <p>2. המרפסות תהיינה ככל הניתן אחת מעל השניה ובקונטור אחיד.</p> <p>3. מידת הרוחב של המרפסת תהיה גדולה ממידת העומק שלה.</p> <p>4. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה. בכל מקרה השטח המקורה המרבי לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי לדירה. בכל מקרה, תתאפשר מרפסת אחת ליח"ד בלבד.</p> <p>5. לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה.</p> <p>6. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p>

4.1	מגורים ג'
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין על ידי היוזם ועל חשבוננו.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא 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 תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא הטמנת תחנת הטרנספורציה, שבחלקה 154, אל מתחת לקרקע, בתיאום עם חברת חשמל ובאישורה. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות ובתיאום עם אגף שפ"ע. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בחלקה 153, עפ"י המסומן בנספח בינוי הפיתוח יכלול נטיעת עצים בוגרים וריהוט רחוב בתיאום אגף שפ"ע לעת מתן היתר. 7. תנאי למתן היתר יהא אישור אדריכל העיר ומהנדס העיר לפתרון עיצובי עבור המרפסות. הפתרון יוכל להיות עיצובי שונה, ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין. 8. תנאי להיתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בגין זיקת הנאה למעבר רגלי בספר מקרקעין. מעבר זה יהיה חופשי למעבר ציבור בכל שעות היממה.</p>
י	<p>עתיקות</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>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעקרה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שדרש.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 1.</p> <p>7. קו בנין מעץ לשימור יהיה 3 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
יג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה המסומן בתשריט ונספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכות בחלקה המבנה המיועד להריסה.</p>
יד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים) ובהתאם הוראות תמ"א 34/ב/4.</p>
טו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה, בצבע אדום, ישמש עבור רמפת כניסה לחניונים למגרשים 113 ו 152, ועבור חנייה למגרשים 113 ו-152. שטח זה הוא בעל זיקת הנאה עבור הרמפת כניסה והקומות התת-קרקעיות בלבד, והוא ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. השטח בצפון התכנית המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי, ברוחב 3 מ' המחבר בין מפלס הכביש הקיים (721.75), לבין מפלס בשטח הציבורי ממזרח לתכנית (725) יפותח כשטח למעבר רגלי ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'. עקרונות פיתוח לשטח זה יבוצעו על פי המופיע בנספח הבינוי לרבות מפלסי הפיתוח. שטח זה יפותח כשטח בעל זיקת הנאה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
טז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט ונספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>

מגורים ג'	4.1
מתקנים הנדסיים	4.2
שימושים	4.2.1
תחנת טרנספורמציה	
הוראות	4.2.2
<p>חשמל</p> <p>א</p> <p>1. השטח הצבוע בסגול הוא שטח לתחנת טרנספורמציה. הבינוי יהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון.</p> <p>2. השטח בצפון התכנית המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי, ברוחב 3 מ' המחבר בין מפלס הכביש הקיים (721.75), לבין מפלס בשטח הציבורי ממזרח לתכנית (725) יפותח כשטח למעבר רגלי ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'. עקרונות פיתוח לשטח זה יבוצעו על פי המופיע בנספח הבינוי לרבות מפלסי הפיתוח. שטח זה יפותח כשטח בעל זיקת הנאה על ידי מגישי הבקשה להיתר על חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.3
שימושים	4.3.1
ללא שינוי, ע"פ המאושר בתכנית מס' 4771.א.	
הוראות	4.3.2
אדריכלות	א
ללא שינוי, ע"פ המאושר בתכנית מס' 4771.א.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
יעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת																
מגורים ג'	חניון	2	1312			3580										
מגורים ג'	מגורים	2	1312	2326	823	5424	2275	45	23	18.9	5	6	(3)	(3)	(3)	
מתקנים הנדסיים		1	51.66			100		100			2		0	0	0	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
				יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		2	חניון	מגורים ג'
(4) 230	(3)	2	מגורים	מגורים ג'
	0	1		מתקנים הנדסיים

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

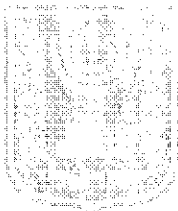
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

השטח לבניה בתא שטח מס' 1 ישמש לחדר טרנספורמציה בלבד, ויאושר על ידי חברת החשמל לעת מתן היתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי חנייה עבור המשרדים שבחלקה 113.
- (2) אחוזי בניה מעל הקרקע, שאינם כוללים מרפסות, ושאינם כוללים שטחי חניה, מחסנים תת קרקעיים הינם 240%.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) 1. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.
2. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.



משרד תכנון ובינוי
ת.ד. 2100 תל אביב

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	<p>1. הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ חלקה 153 על-פי המסומן בנספח בינוי. הפיתוח יכלול נטיעת עצים בוגרים, ריהוט רחוב בתאום עם אגף שפי"ע ויתבצע על פי מפלסים הקבועים בניספח הבינוי.</p> <p>2. הטמנת תחנת טרנספורמציה שבחלקה 154, אל מתחת לקרקע, בתיאום עם חברת חשמל ובאישורה.</p> <p>3. בשלב ביצוע העבודות, תישמר גישה לשצ"פ בחלקה 153 לכל אורכו.</p>
2	טופס 4	<p>1. ביצוע בפועל שצ"פ בחלקה 153, הכולל נטיעת עצים בוגרים, וריהוט רחוב לשביעות רצונה של מחלקת שפי"ע.</p> <p>2. ביצוע בפועל של הטמנת תחנת טרנספורמציה בחלקה 154, אל מתחת לקרקע, בתיאום עם חברת החשמל ובאישורה.</p> <p>3. ביצוע מדרכה רציפה לאורך חלקות 153, 113.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	יואל בורשטיין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
יזם	שם:	יואל בורשטיין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	קרן קיימת לישראל 520020314	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	אורי חי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	זוהר חי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	דוד שלום	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
עורך התכנית	שם:	יגאל לוי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	יגאל לוי אדריכלים	עורך ראשי	חתימה: