

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0175505

איחוד וחלוקה בחלק משטח תוכנית 13261, גילה, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 101-0175505
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 167 ביום 20/1/17
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק משטח תוכנית מס' 13261 (מתחם מגורים חדש, מורדות גילה דרום), כפי שנדרשה בסעיף 6.11 ב 1 שבהוראות תכנית 13261. שטח התוכנית 142.846 ד'.

בנוסף, התכנית משנה פריסת ייעודי קרקע בודדים (תאי שטח 102,400,700) ללא שינוי בשטחם, מעבירה שטחי בניה בין תאי שטח ביעוד מגורים, ללא שינוי בסך זכויות הבניה, מוסיפה הנחיות בינוי וכוללת תיקונים טכניים לתוכנית מס' 13261.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 איחוד וחלוקה בחלק משטח תוכנית 13261, גילה, ירושלים.

מספר התכנית 101-0175505

1.2 שטח התכנית 142.846 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	217400
	קואורדינאטה Y	626300

1.5.2 תיאור מקום

המורדות הדרומיים של שכונת גילה בירושלים.
 חלקות משתתפות
 שטח על פי ספר 1007 דף 141 (בשלמות)
 שטח על פי ספר 1007 דף 142 (בשלמות)
 שטח על פי ספר 1007 דף 143 (בשלמות)
 שטח על פי ספר 1015 דף 5956 (בשלמות)
 שטח על פי ספר 1015 דף 8620 (בשלמות)
 שטח על פי ספר 1015 דף 6475 (חלק)
 שטח על פי ספר 1015 דף 8634 (חלק)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גילה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30950	מוסדר	כל הגוש	9999	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
100, 33 - 150, 133 - 154, 153 - 156, 200 - 204, 350 -	13261
400, 352 - 409, 408 - 410, 409, 414 - 410, 450, 461, 464 -	
500 - 504, 550 - 556, 600 - 605, 650 - 651, 700 - 702,	
4005, 800	

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
13261	שינוי	א. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 13261 ממשיכות לחול.	6662	183	16/09/2013

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה מליס		1	1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 3	23/05/2016	שלמה (סם) רובל	30/12/2016			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		02/06/2016	שלמה (סם) רובל	03/01/2017	2		רקע	מפת בעלויות
לא	נספח מספר 1	17/01/2017	נעמה מליס	17/01/2017	1	1:1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מספר 2	08/01/2017	איציק בן יוסף	04/01/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח מספר 4	08/01/2017	איציק בן יוסף	04/01/2017		1:1250	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
	אחר	אלכס חפץ		הימנותא בע"מ	ירושלים	(1)	1	02-6707363	02-6707364	alexhe@kkl.org.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(2)	1	02-6297777	02-6296910	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קק"ל 1.

(2) כתובת: כיכר ספרא 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלכס חפץ		הימנותא בע"מ	ירושלים	(1)	1	02-6707363	02-6707364	alexhe@kkl.org.il

(1) כתובת: קק"ל 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			הימנותא בע"מ	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707363		alexhe@kkl.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשימה המלאה של בעלי הקרקע מפורטת בנספח מספר 3 - נספח טבלאות איוון וחלוקה, ובנספח המצורף להוראות התכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	ב 6	03-7325177		office@malis.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	איציק בן יוסף	593	גטניו ושות' - מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	
	שמאי	שלמה (סס) רובל	153	רובל & אסולין משרד שמאות מקרקעין	ירושלים	(1)		02-6517664	02-6517668	

(1) כתובת: כנפי הנשרים 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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, שינוי במיקומם של שלושה תאי שטח ללא שינוי בשטחם, העברת שטחי בניה בין תאי שטח ביעוד מגורים ללא שינוי בסך זכויות הבניה, ושינוי בהנחיות בינוי, גילה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמת כל הבעלים בחלק משטח תכנית 13261, בהתאם לנדרש בסעיף 6.11 ב 1 שבהוראות תכנית 13261.
- העברת שטחי בניה, בין תאי שטח ביעוד מגורים, ללא שינוי בסך שטחי הבניה, בתאי שטח אלה.
- שינוי במספר הקומות המירבי ובגובה הבנייה המירבי המאושרים, שנקבעו בתכנית מספר 13261, כמפורט להלן:
 - הגדלת מספר הקומות המירבי, במפלס שמעל הכניסה הקובעת, בתאי שטח מס' 129-133, מ-4 קומות ל-5 קומות.
 - הגדלת מספר הקומות המירבי, במפלס שמתחת לכניסה הקובעת, בתאי שטח מס' 118 ו-119 מ-5 קומות ל-6 קומות.
 - קביעת מספר הקומות המירבי, במפלס שמתחת לכניסה הקובעת, בתאי שטח מס' 121-128, 200, 202, 203 ל-2 קומות.
 - קביעת מס' הקומות המירבי בתא שטח מס' 352 ל-12 קומות במפלס שמעל לכניסה הקובעת ול-2 קומות במפלס שמתחת לכניסה הקובעת.
- שינוי במס' יחידות הדיור המירבי שנקבעו בתכנית 13261, כמפורט להלן:
 - הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד מתאי שטח מס' 118 ו-119 מ-20 יח"ד ל-22 יח"ד.
 - הקטנת מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד מתאי שטח מס' 125 ו-126 מ-23 יח"ד ל-21 יח"ד.
- שינוי במיקום תאי שטח מספר 102, 400 ו 700 שעפ"י תכנית מס' 13261, ללא שינוי בשטח כל אחד מהם, אך תוך שינוי ביעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - שינוי ייעוד ממגורים ג' לשטח פתוח ציבורי ולשטח למתקן הנדסי.
 - שינוי ייעוד משטח פתוח ציבורי ומשטח למתקן הנדסי למגורים ג'.
 - שינוי הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		142.846			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	3,500		3,500	כמאושר בתכנית 13261 בתחום תא שטח מס' 800 שייעודו ספורט ונופש.
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	19,816		19,816	כמאושר בתכנית 13261.
מגורים (יח"ד)	יח"ד	891		891	כמאושר בתכנית 13261 בתחום תאי השטח המיועדים למגורים ג' ולמגורים ומסחר.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	84,073		84,073	כמאושר בתכנית 13261 בתחום תאי השטח המיועדים למגורים ג' ולמגורים ומסחר.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	1,050		1,050	

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 ו/או טיפול נופי	600 - 605
דרך מאושרת	501 - 504, 651
מבנים ומוסדות ציבור	200 - 204
מגורים ג'	100 - 133
מגורים ומסחר	350 - 352
מסחר	300
מתקנים הנדסיים	700 - 702
ספורט ונופש	800
שטח ציבורי פתוח	400 - 406, 408, 410 - 414, 465
שטחים פתוחים	409

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	110, 107
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	405
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	605
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	651, 502
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	203, 202, 200
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	107, 105, 101, 112, 114, 132, 133
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	352

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	800
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	465, 414, 412, 411, 405, 404
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	412, 406 - 404
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	411
חורשה לעקירה	דרך ואו טיפול נופי	605, 604, 601, 600
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	651, 503, 502
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
חורשה לעקירה	מגורים ג'	100 - 107, 109 - 123, 125 - 128, 132, 133
חורשה לעקירה	מגורים ומסחר	352 - 350
חורשה לעקירה	מתקנים הנדסיים	700
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	400 - 402, 404 - 406, 408 - 410 - 465, 412
טיילת	ספורט ונופש	800
טיילת	שטח ציבורי פתוח	400 - 402, 404 - 406, 410, 411, 465, 414
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	204 - 200
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	100 - 133
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	352 - 350
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר	300
קו בנין תחת/ תת קרקעי	ספורט ונופש	800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ואו טיפול נופי	605 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	501 - 504, 651
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	204 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	100 - 133
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	352 - 350
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	702 - 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	400 - 406, 408, 410 - 414, 465
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	409

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.73	6,750	דרך ואו טיפול נופי
15.41	22,012	דרך מוצעת
9.25	13,219	מבנים ומוסדות ציבור
37.69	53,834	מגורים ג'
4.49	6,412	מגורים ומסחר
0.27	383	מסחר

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.17	244	מתקנים הנדסיים
5.32	7,598	ספורט ונופש
22.50	32,135	שטח ציבורי פתוח
0.18	259	שטחים פתוחים
100	142,846	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.70	6,711.07	דרך ו/או טיפול נופי
15.41	21,997.59	דרך מאושרת
9.26	13,212.3	מבנים ומוסדות ציבור
37.70	53,810.64	מגורים ג'
4.49	6,408.78	מגורים ומסחר
0.27	382.46	מסחר
0.17	244.8	מתקנים הנדסיים
5.32	7,587.9	ספורט ונופש
22.50	32,115.28	שטח ציבורי פתוח
0.18	258.68	שטחים פתוחים
100	142,729.48	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
32.96	זיקת הנאה למעבר רגלי
1,509.09	זיקת הנאה למעבר רגלי
53,705.46	חורשה לעקירה
142,779.79	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
כמאושר בתכנית 13261 לגבי איזור מגורים ג'.	
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>כל הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית 13261 לגבי אזור מגורים ג' - ממשיכות לחול, למעט השינויים בהוראות הבינוי, המפורטים להלן:</p>	
<p>1. יותרו שינויים בשטחי הבניה המאושרים, בתחום תאי שטח מספר 100-133, שעפ"י תכנית 13261, הכל כמפורט בטבלת זכויות הבניה שבסעיף 5 להלן. מודגש בזאת כי אין בשינויים כאמור לעיל משום הגדלה של סה"כ שטחי הבנייה המירביים/סה"כ השטחים העיקריים/סה"כ שטחי השירות המאושרים בתכנית 13261 בתאי שטח אלה.</p>	
<p>2. יותרו שינויים במס' הקומות המירבי ובגובה הבניה המירבי שנקבעו בתכנית מס' 13261, כמפורט להלן:</p>	
<p>2.1. תותר בניה של 2 קומות, מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בתחום תאי שטח 121-128, וכמפורט בסעיף 5 להלן.</p>	
<p>2.2. תותר בניה של 5 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת, בתחום תאי שטח 129-133, וכמפורט בסעיף 5 להלן.</p>	
<p>2.3. תותר בניה של 6 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בתחום תאי שטח מס' 118 ו-119, וכמפורט בסעיף 5 להלן.</p>	
<p>יודגש כי השינויים שפורטו לעיל מהווים שינוי למס' הקומות המירבי ולגובה הבניה המירבי שנקבעו בנספחי הבינוי המחייבים שבתכנית 13261.</p>	
<p>3. מספר יחידות הדיור המותר לבניה בכל אחד מתאי שטח 118-119 יהיה 22 יח"ד. כמו כן מספר יחידות הדיור המותר לבניה בכל אחד מתאי שטח 125-126 יהיה 21, הכל כמפורט בטבלת זכויות שבסעיף 5 להלן. סה"כ יחידות הדיור שבתאי שטח אלה נשאר ללא שינוי.</p>	
<p>4. לעת מתן היתר הבניה, תותר תוספת של קומה אחת למספר הקומות המצוין בסעיף 5 להלן, בשטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, על מנת להתאים את בניין המגורים לגבהים הסופיים בשטח.</p>	
<p>5. לעת מתן היתר הבניה תותר העברה של עד 15% מסה"כ שטחי הבניה העיקריים המאושרים, משטחי בניה שמעל למפלס הכניסה הקובעת לשטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שלא יהיה שינוי בשאר הוראות הבינוי המאושרות.</p>	
<p>6. המפורט בסעיף 4.2.2 (א 1) שבהוראות תכנית 13261 מבוטל בזאת, ובמקומו תהא ההוראה כדלהלן:</p>	
<p>גובהו המקסימאלי של בניין יהיה סכומם של הנתונים הבאים:</p>	
<p>(א) הפרש הגבהים בין מפלס המדרכה הציבורית (A) לבין מפלס הפיתוח הציבורי מעברו השני של המגרש (B), כפי שימדדו במרכז גבול המגרש הרלוונטי.</p>	
<p>(ב) 4-5 קומות מגורים (C), כמפורט בנספח דירוג מבנים שע"פ תכנית 13261.</p>	
<p>(ג) קומה טכנית בגובה 4.5 מ' (D).</p>	
<p>7. מפלסי הכניסה הקובעת בכל אחד מתאי השטח יהיו כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח (נספח מס' 1).</p>	

4.1	מגורים ג'
ב	<p>הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 13261, שלא שונו במפורש בתכנית זו (175505), ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>
ג	<p>איחוד וחלוקה תאי שטח מס' 100-133 נכללים בתחום האיחוד והחלוקה שבתכנית זו, כמפורט בתשריט, ובנספחים מס' 2 ו 3, וחלות עליהם ההוראות שבסעיף 6.3 להלן.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	כמאושר בתכנית 13261 לגבי איזורי מגורים ומסחר
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי כל הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית 13261 לגבי אזור מגורים ומסחר ממשיכות לחול, למעט השינויים בהוראות הבינוי המפורטים להלן:</p> <p>1. מפלסי הכניסה הקובעת בכל אחד מתאי השטח 350-352 יהיו כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח, נספח מספר 1.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי בתא שטח 352 יהיה כמצויין בסעיף 5 להלן.</p> <p>3. ראה סעיף 4.1.2 א ס"ק 5 לעיל.</p> <p>4. ראה סעיף 4.1.2 א ס"ק 6 לעיל.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות תאי שטח מס' 350-352 נכללים בתחום האיחוד והחלוקה שבתכנית זו, כמפורט בתשריט ובנספחים מס' 2 ו 3, וחלות עליהם ההוראות שבסעיף 6.3 להלן.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 13261, שלא שונו במפורש בתכנית זו (175505), ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	כמאושר בתכנית 13261
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי 1. בתאי שטח 200,202,203 מספר הקומות המירבי, מתחת למפלס הכניסה הקובעת, יהיה שתי קומות, כמצויין בסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>איחוד וחלוקה תאי שטח מס' 200-204 נכללים בתחום האיחוד והחלוקה שבתכנית זו, כמפורט בתשריט</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	ובנספחים מס' 2 ו 3 וחלות עליהם ההוראות שבסעיף 6.3 להלן.
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 13261, שלא שונו במפורש בתכנית זו (175505), ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>
4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	כמאושר בתכנית 13261
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת בתא שטח 300 יהיה כמצוין בנספח הבינוי והפיתוח (נספח מספר 1).</p>
ב	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>תא שטח מס' 300 נכלל בתחום האיחוד והחלוקה שבתכנית זו, כמפורט בתשריט ובנספחים מס' 2 ו 3, וחלות עליו ההוראות שבסעיף 6.3 להלן.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>השטח המסומן בתשריט בתחום תא שטח 300, בקווים אלכסוניים צהובים, הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בתחום תא שטח 300 ו/או תא שטח מס' 411.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 13261, שלא שונו במפורש בתכנית זו (175505), ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	כמאושר בתכנית 13261
4.5.2	הוראות
א	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>השטח המסומן בתשריט בתחום תא שטח 411, בקווים אלכסוניים, בצבע אדום, הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתרי בניה בתחום תא שטח 411 ו/או תא שטח 300.</p>
ב	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>תאי השטח מס' 465, 414-410, 408, 406-400 נכללים בתחום האיחוד והחלוקה שבתכנית זו, כמפורט בתשריט ובנספחים מס' 2 ו 3 וחלים עליהם ההוראות שבסעיף 6.3 להלן.</p>

4.5	שטח ציבורי פתוח
ג	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 13261, שלא שונו במפורש בתכנית זו (175505), ממשיכות לחול, ללא שינוי.
4.6	שטחים פתוחים
4.6.1	שימושים כמאושר בתכנית 13261 לגבי איזורי שטחים פתוחים.
4.6.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה תא השטח מס' 409 נכלל בתחום האיחוד והחלוקה שבתכנית זו, כמפורט בתשריט בנספחים מס' 2 ו 3 וחלות עליו ההוראות שבסעיף 6.3 להלן.
ב	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 13261, שלא שונו במפורש בתכנית זו (175505), ממשיכות לחול, ללא שינוי.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים כמאושר בתכנית 13261
4.7.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה תאי השטח מס' 501-504, 651 נכללים בתחום האיחוד והחלוקה שבתכנית זו, כמפורט בתשריט ובנספחים מס' 2 ו 3, וחלות עליהם ההוראות שבסעיף 6.3 להלן.
ב	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 13261, שלא שונו במפורש בתכנית זו (175505), ממשיכות לחול, ללא שינוי.
4.8	דרך /או טיפול נופי
4.8.1	שימושים כמאושר בתכנית 13261
4.8.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה תאי שטח מס' 600-605 נכללים בתחום האיחוד והחלוקה שבתכנית זו, כמפורט בתשריט ובנספחים מס' 2 ו-3, וחלות עליהם ההוראות שבסעיף 6.3 להלן.
ב	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 13261, שלא שונו במפורש בתכנית זו (175505), ממשיכות לחול, ללא שינוי.

4.8	דרך ו/או טיפול נופי
4.9	מתקנים הנדסיים
4.9.1	שימושים
	כמאושר בתכנית 13261
4.9.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה
	תאי השטח 700-702 נכללים בתחום האיחוד והחלוקה שבתכנית זו, כמפורט בתשריט ובנספחים מס' 2 ו 3, וחלות עליהם ההוראות שבסעיף 6.3 להלן.
ב	הנחיות מיוחדות
	מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 13261, שלא שונו במפורש בתכנית זו (175505), ממשיכות לחול, ללא שינוי.
4.10	ספורט ונופש
4.10.1	שימושים
	כמאושר בתכנית 13261
4.10.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה
	תא שטח מס' 800 נכלל בתחום האיחוד והחלוקה שבתכנית זו, כמפורט בתשריט ובנספחים מס' 2 ו 3, וחלות עליו ההוראות שבסעיף 6.3 להלן.
ב	הנחיות מיוחדות
	מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 13261, שלא שונו במפורש בתכנית זו (175505), ממשיכות לחול, ללא שינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קי בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 4			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי				מעל הכניסה הקובעת עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4		50	3195		915	2280	1521	200	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	4		50	14720		4205	10515	7014	201	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4		50	4445		1270	3175	2117	202	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4		50	2506		715	1791	1195	203	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4		50	2880		825	2055	1372	204	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	34	50	6015	1350	1333	3332	1658	100	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	30	50	5466	1350	1176	2940	1716	101	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	25	50	4780	1350	980	2450	1717	102	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	25	50	5293	1750	0	1012	2531	1584	103	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	23	50	5069	1750	0	948	2371	1550	104	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	19	50	4357	1750	0	745	1862	1580	105	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	6	4	30	50	6074	2684	1710	480	1200	1870	106	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	6	4	30	50	6074	2684	1710	480	1200	2027	107	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	6	4	30	50	6074	2684	1710	480	1200	1824	108	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	31	50	7280	3200	0	1166	2914	2788	109	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	31	50	7323	3200	0	1178	2945	1664	110	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	4	18	50	3770	1630	950	340	850	1536	111	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	4	18	50	3770	1630	950	340	850	1588	112	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	4	18	50	3770	1630	950	340	850	1587	113	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	6	4	18	50	3770	1630	950	340	850	1523	114	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	6	4	18	50	3610	1607	893	317	793	1324	115	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	6	4	18	50	3610	1607	893	317	793	1320	116	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	6	4	18	50	3610	1607	893	317	793	1470	117	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	6	4	22	50	4091	1750	1124	348	869	1475	118	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	6	4	22	50	4091	1750	1124	348	869	1357	119	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	5	4	20	50	4093	1750	1125	348	870	1549	120	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	21	50	3702	1200		715	1787	1405	121	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	21	50	3700	1200		714	1786	1391	122	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	21	50	3724	1200		721	1803	1477	123	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	21	50	3567	1200		676	1691	1569	124	מגורים ג'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מפלגה	מפלגה	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ג'	125	1551	2250	900	1250	50	21	8	(1)	(1)	
מגורים ג'	126	1342	2248	899	1250	50	21	8	(1)	(1)	
מגורים ג'	127	1327	1848	739	1250	50	21	8	(1)	(1)	
מגורים ג'	128	1546	1907	763	1250	50	21	8	(1)	(1)	
מגורים ג'	129	1405	883	353	1423	50	22	5	(1)	(1)	
מגורים ג'	130	1342	894	358	1444	50	22	5	(1)	(1)	
מגורים ג'	131	1518	790	316	1039	50	20	5	(1)	(1)	
מגורים ג'	132	1526	797	319	1047	50	20	5	(1)	(1)	
מגורים ג'	133	1728	793	317	1044	50	20	5	(1)	(1)	
מגורים ומסחר	350	2358	3770 (2)	1530 (3)	1350	50	42	12	(1)	(1)	
מגורים ומסחר	351	1992	3395 (4)	1385 (5)	1190	50	37	11	(1)	(1)	
מגורים ומסחר	352	2062	3820 (4)	1555 (5)	2550	50	42	12	(1)	(1)	
מסחר	300	383	350	175	525	50	1	1	(1)	(1)	
מתקנים הנדסיים	700	86	86	86	86						
מתקנים הנדסיים	701	79	79	79	79						
מתקנים הנדסיים	702	79	79	79	79						
ספורט ונופש	800	7598	3500	1750	5350				(1)	(1)	
שטח ציבורי פתוח	401	2578	50	20	70						
שטח ציבורי פתוח	406	9929	50	20	70						
שטח ציבורי פתוח	412	640	50	20	70						

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:

1. טבלה זו מחליפה את טבלת זכויות והוראות בניה מתכנית 13261.

2. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי

התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן).

3. הכניסה הקובעת לצורך חישוב השטחים בתכנית זו הנה הכניסה הראשית למבנה מהרחוב, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י : תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.
4. מפלסי הכניסה הקובעת יהיו כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח (נספח מספר 1).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמצוין בתשריט.
- (2) 200 מ"ר מתוכם למסחר.
- (3) 100 מ"ר מתוכם למסחר.
- (4) 250 מ"ר מתוכם למסחר.
- (5) 125 מ"ר מתוכם למסחר.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה, בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.3	חלוקה / או רישום
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה, כפי שנדרש בהוראותיה של תכנית מספר 13261, בסעיף 6.11 ב 1. 2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף (נספח מס' 2). 3. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. 5. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ע"פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
6.4	חניה
<p>1. ראה סעיפים 6.6 א'-ה' שבהוראות תכנית מס' 13261. 2. החניה תהא בחניונים תת קרקעיים, בתחום קוי הבנין המסומנים כקוי בנין תחתיים בתשריט (קוי בניין אפס). הקצאת מקומות חניה מעל הקרקע רק במקרים חריגים ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. 3. מיקומי הכניסות לחניות המגרשים יקבעו לעת הוצאת היתר בנייה. ככל הניתן תשולב כניסה אחת לחנייה, בכל שני מגרשים סמוכים. לשם כך תרשם לעת מתן הוצאת היתר בנייה זיקת הנאה לרכב במגרשים, ברוחב הנדרש לכניסה לחניון, ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>	
6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח (נספח מספר 1) בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור אגף שיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר עקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים ששיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים בתיאום ובפיקוח אגרונום. 3. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר</p>	

6.5 שמירה על עצים בוגרים

להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה ייקבעו ע"י מחלקת גננות, ע"פ מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

4. לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חנייתם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.

5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים לעיל.

6.6 הנחיות מיוחדות

מודגש בזאת כי כל הוראות הבינוי, הפיתוח והתשתיות שנקבעו בתכנית 13261, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמאושר בהוראות תכנית מס' 13261, סעיף 7.1.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו, 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>שם: אלכס חפץ שם ומספר תאגיד: הימנותא בע"מ 560013880</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>שם: אלכס חפץ שם ומספר תאגיד: הימנותא בע"מ 560013880</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: אלכס חפץ שם ומספר תאגיד: הימנותא בע"מ 510002298</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: אלכס חפץ שם ומספר תאגיד: הימנותא בע"מ 510002298</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: נעמה מליס שם ומספר תאגיד: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים</p>	<p>עורך התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: נעמה מליס שם ומספר תאגיד: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים</p>	<p>עורך התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: נעמה מליס שם ומספר תאגיד: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים</p>	<p>עורך התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: נעמה מליס שם ומספר תאגיד: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים</p>	<p>עורך התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: נעמה מליס שם ומספר תאגיד: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים</p>	<p>עורך התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: נעמה מליס שם ומספר תאגיד: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים</p>	<p>עורך התכנית</p>