

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0515635**

**פינוי בינוי אנטיגנוס 14**

**ירושלים**

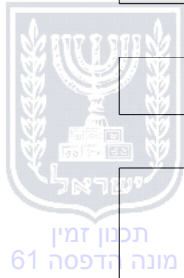
**מחוז**

**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

תכנית להתחדשות עירונית לבניית כ- 153 יחידות דיור חדשות ברחוב אנטיגנוס 14 בשכונת גוננים בשטח הכולל 5 חלקות בן כ 4 דונם.  
במקום קיים מבנה שיכון בן 3 קומות מעל עמודים ובו 46 דירות קיימות. התכנית מציעה 4 מבנים בני 10 קומות מעל קומות חנייה.  
התכנית מציעה זיקת הנאה להולכי רגל דרך החלקה בן רחוב בן חפץ לרחוב אנטיגנוס. התכנית מציעה גן ילדים שטח מסחרי ודירת קלט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פינוי בינוי אנטיגנוס 14

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0515635

שטח התכנית 3.848 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 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	219800
	קואורדינאטה Y	629475
1.5.2 תיאור מקום	רחוב אנטיגנוס 14	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה גוננים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30133	מוסדר	חלק	16-18, 20-21	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה	החלפה	62
24/01/1956		0	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 845 בתחומה	החלפה	845



## 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				נורית אגמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נורית אגמון		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 250	1	27/02/2019	נורית אגמון	15: 30 27/02/2019	נספח 1 בינוי-מחייב לעניין מיקום שטחי הפרשה מבונה לצרכי ציבור.	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	22/04/2018	ראובן אלסטר	13: 41 28/05/2018	נספח 03 איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			11/03/2019	שלמה רובל	19: 16 11/03/2019	נספח 7	לא
חוות דעת כלכלית	רקע	1: 1	12	04/02/2019	יניב אסולין	11: 52 04/02/2019		לא
נספח חברתי	רקע	1: 1		15/01/2017	שמואל כהן	13: 36 09/05/2018		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב חלקית	1: 1250		02/02/2017	רקפת הדר גבאי	17: 57 03/06/2018	נספח 5 סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב חלקית	1: 500		16/04/2018	רקפת הדר גבאי	17: 55 03/06/2018	נספח 4 סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	23/01/2019	רולי פלד	11: 05 23/01/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/12/2017	ראובן אלסטר	17: 16 14/12/2017		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
	פרטי			פנינת אנטיגנוס	ירושלים	(1)	1	02-5703313		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שמואל הנגיד 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פנינת אנטיגנוס	ירושלים	(1)	1	02-5703313		

(1) כתובת: שמואל הנגיד 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ע"י יפוי כח

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נורית אגמון	83823	בריידמן אגמון אדריכלים בע"מ	נוה שלום	(1)		02-9910367		nurit@ag-br.com
אדריכל	אדריכל	יואל בריידמן	80789	בריידמן אגמון אדריכלים בע"מ	מסלת ציון	מסילת ציון	176	02-9910721		yoel@ag-br.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(2)	68	02-6522596		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	יועץ כלכלי	יניב אסולין		שמאות מקרקעין	ירושלים	כנפי נשרים ) (3	68	02-6517664	02-6517668	asolinyaniv@gmail.com
אגרונומית	אגרונום	רקפת הדר גבאי			צור הדסה	(4)	34	02-5703325		dryy@zahav.net.il
תסקיר חברתי	יועץ	שמואל כהן	512452525		ירושלים	שמואל הנביא	1	02-5703313		office@shmu elcohen.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רולי פלד	37723		ירושלים	יפתח (5)		02-6734472		roshfeld@gm ail.com
	שמאי	שלמה רובל	153		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6517664		asolinyaniv@gmail.com

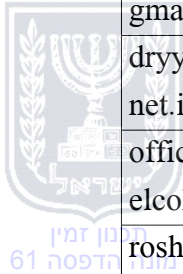
(1) כתובת: נווה שלום 55.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68.

(3) כתובת: כנפי נשרים 68 ירושלים.

(4) כתובת: שורק 34/11 צור הדסה 9987500.

(5) כתובת: רחוב יפתח ירושלים.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

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 מבנה קיים והקמת ארבעה מבנים חדשים .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
- שינוי מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ומבני ציבור.
- שינוי מאזור מגורים 5 לדרך מוצעת
2. קביעת הוראות להקמת 4 מבני מגורים בגובה 10 קומות ובהתאם לנספח בינוי מס' 1.
3. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית
4. קביעת הוראות בגין מבנים /גדרות להריסה.
5. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים חדשים.
6. קביעת שטחי הבנייה המותרים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.
7. קביעת היקף יח"ד.
8. קביעת הוראות פיתוח ובינוי ועיצוב אדריכלי
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
10. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה
11. קביעת הוראות לפיתוח דרך
12. קביעת שלביות הביצוע להקמת הבינוי
14. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת
15. קביעת הוראות למניעת מטרדי רעש ורוחות.
16. קביעת הוראות בגין הפרשת שטחים מבונים לצרכי ציבור.
17. קביעת הוראות בגין שטח למסחר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	2
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה מוצע	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	3,848.13	100
סה"כ	3,848.13	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	114.09	2.96
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	3,734.04	97.04
סה"כ	3,848.13	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרה בחוק התכנון ובנייה התשס"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. דירה לעולים או אנשים עם מוגבלות</p> <p>3. מסחר</p> <p>4. גן ילדים כהפרשה מבונה</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם היחידה לאיכות הסביבה בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>2. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית.</p> <p>תכניות האוורור תכלולנה פירות לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>3. הטמעת עקרונות של בניה ירוקה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו מתחלק ל 4 מבנים המסומנים בספרות 1,2,3,4, בנספח הבינוי.</p> <p>1. יותר שינוי של עד 50 ס"מ מהגובה המרבי המצוין בטבלה 5.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי לכל בניין מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה 10.</p> <p>3. מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים מסומן בנספח הבינוי והוא יהיה 741.20 למבנים לרחוב בן חפץ ו 734.60 למבנים הפונים לאנטיגונוס.</p> <p>4. גדרות או קירות בנויים לכיוון הרחוב לא יעלו על גובה 1.2 מטר ממפלס המדרכה. מעל גדרות אלו תותר גדר קלה בלבד.</p> <p>5. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות. יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים לרחוב בלבד.</p> <p>6. בשתי הקומות העליונות תהיה נסיגה של 1.50 בחזית לכיוון הרחוב.</p> <p>7. לא ייבנו יותר מ 4 מבנים בתחום התוכנית.</p> <p>8. חדר טרנספורמציה, במידה ויידרש, יהיה תת קרקעי במלואו.</p> <p>9. בבניין ו-2 באגף הצפוני של הבניין הפונה לכיוון טוביה בן חפץ, במפלסים 0.00 ו 3.60 + ימוקמו מחסנים בלבד.</p> <p>10. רוחב רחבת הכניסה למבנים מן הרחוב, בין הגינות הפרטיות, לא יפחת מ-3 מטרים.</p>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>11. המרחק בין חזיתות הצד של הבניינים לא יקטן מ- 7 מטרים למעט באזור החזית הדרומית של מבנים 3-4 ו 1-2 בו יותר מרחק של 6 מטרים בהתאם למופיע בנספח הבינוי. המרחק המצוין בין המבנים הנו נטו ויימדד ביחס למרפסות או כל רכיב בניין אחר.</p> <p>12. המרחק בין החזיתות האחוריות של הבניינים לא יקטן מ 8 מטר.</p> <p>13. יותרו מרפסות מקורות בלבד אשר ייבנו ככל הניתן זו מעל זו.</p> <p>14. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית בכל צורה שהיא.</p> <p>15. למרות האמור בסעיף 13 יותר קירוי חלקי של שטח המרפסת ובלבד שחזית המרפסות תהיה אחידה וללא שבירה באזור ללא קירוי ובלבד שתתקבל חזות אחידה של המרפסות.</p> <p>16. במבנים 3,4 יקימו 1 דירות לעולים או אנשים עם מוגבלויות בהתאם למסומן בנספח הבינוי אשר הינו מחייב לעניין זה. תותר גמישות לענין המיקום הסופי של הדירות בבניינים אלו שיקבע בעת מתן היתר בנייה, ובתיאום עם מחלקת מבני ציבור.</p> <p>17. במבנה 4 בצד הדרומי מזרחי יוקם גן ילדים בשטח מבונה של 130 מ"ר וחצר בתיאום מחלקת מבני חינוך.</p> <p>18. במבנה 3 יקבע שטח לחזית מסחרית בהיקף של 80 מ"ר במפלס רחוב אנטיגנוס. תתאפשר פיצולה ל 2 חנויות.</p> <p>19. בחזית לרחוב אנטיגנוס יוקצה שטח לגינון משותף ברוחב מינימאלי של 60 ס"מ. למעט מול גן הילדים והשטח לממסחר.</p> <p>20. בחזית לרחוב בן חפץ יוקצה שטח לגינון משותף בכניסה לבניינים וכ 4 מטר לאורך הרחוב ברוחב מינימאלי של 60 ס"מ.</p>	
<p><b>גגות</b></p> <p>1. תישמר גישה לכלל הדיירים אל המערכות הטכניות שעל גג הבניין.</p> <p>2. תותר הצבת מערכות טכניות על הגג כגון אוורור, מיזוג, מערכות סולריות וקולטים פוטוולטאים.</p> <p>3. הפתרון האדריכלי למערכות הגג יהיה באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. תותר בניית מבנה למדרגות ו/או מערכות טכניות בגג.</p>	ג
<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. הכניסה לקומות החנייה התת קרקעיות תהיה מרחוב אנטיגנוס, לא תותר כניסה מרחוב בן חפץ.</p> <p>3. ניתן להתקין מכפילי חנייה על פי תקן ישראלי.</p> <p>4. מתקני מכפילי החנייה יהיו מסוג המאפשר גישה לכל עמדת חניה ללא תלות בהמצאות או אי המצאות רכב בתא החניה השני באותו מתקן.</p> <p>5. יותקן רמזור בכניסה ויציאה מהחנייה ע"פ דרישות מחלקת תושבייה.</p> <p>6. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>7. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים הקיים ממזרח ולמבנה המגורים המתוכנן.</p> <p>8. יקבעו 16 מקומות חניה ציבוריות לאורחים אשר לא יהיו מוצמדות.</p>	ד



4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ה	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>כל המסומן בתשריט/ נספח הבינוי מספר 1 בצהוב המיועד להריסה.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות בהתאם לטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. תותר סטיה של עד 50 ס"מ בגובה הבנייה המפורט בטבלה 5, סטיה מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>מסומן בתשריט בקו שתי נקודות כחול ומתייחס למפלסי הבניין ממפלס 734 ומעלה.</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קו בניין תחתי מסומן בתשריט בקו-קו נקודה כחול ומתייחס לקומות מתחת למפלס אבסולוטי 734+ שהוא מפלס רחוב אנטיגנוס.</p> <p>2. סימן קו בניין הוא גרפי ואם לא מצוינת מידה אז זה קו בניין אפס.</p>
י	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>בבניינים 3-4 יוקמו: דירה אחת וגן ילדים אחד כשטחים להפרשה מבונה. בעלות העירייה בשטחים אלו תיוחד לרשות המקומית במסגרת הוראות החלוקה החדשה כמפורט בסעיף 6.3 בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, צמחיה ועצים, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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</p>

**מגורים ומבנים ומוסדות ציבור****4.2**

למעט מתקנים סלולריים, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. התכנית תעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בה למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

4. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.

5. הגשת תכנית הסדרי תנועה לאורך רחוב אנטיגנוס כולל תכנית להסדרת צומת רחוב יוסי בן יועזר והגשת תכנית להסדרת מדרכה רחבה לאורך רחוב טוביה בן חפץ.

6. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן כולל חניה לאורחים.

7. אישור תכנית פיתוח של המתחם על ידי מחלקת גנות.

7.1. תנאי להיתר לאכלוס המבנים יהא הקמת הדירות לצרכי ציבור ברמת המעטפת.

8. אישור תכנית לפיתוח כבישים ומדרכות לאישור מחלקת תחזוקה.

9. הגשת סקר עצים מעודכן לאישור פקיד היערות.

10. הצגת חוות דעת קונסטרוקטיבית בדבר אי פגיעה במבנים הסמוכים לתכנית.

11. תנאי לדיון להיתר יהיה חו"ד אדריכל העיר לגבי היבטי הבינוי והעיצוב האדריכלי בתכנית.

12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף למבני ציבור לתכנון המוצע לדירות לעולים ו/או הנשים עם מוגבלויות.

13. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לדירות קלט עבור עולים או לאנשים בעלי מוגבלויות ולגן ילדים בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.

14. תנאי למתן היתר בניה /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.

**זיקת הנאה****יב**

השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר רגלי ברוחב המצוין בתשריט.

**ניהול מי נגר****יג**

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.

בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה תותר הפניית מי הנגר למערכת ניקוז וביוב כלל עירוני.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
							מטח	מפל	שירות	עיקרי						שירות	עיקרי
328.58	(2)	(2)	(2)	(2)	25	34 (1)	10	3			739.59	2404	3734	אנטיגנוס בניין 3	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
394.75	(2)	(2)	(2)	(2)	33	34 (1)	10	3			906.74	2780.53	3734	אנטיגנוס בניין 4	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
531.44	(2)	(2)	(2)	(2)	47	34 (1)	10	5	472.49	352	1180.9	3344.72	3734	בן חפץ בניין 1	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
531.44	(2)	(2)	(2)	(2)	47	34 (1)	10	5	472.49	352	1180.9	3344.22	3734	בן חפץ בניין 2	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
					1 (5)						(4) 27	(3) 203	3734	אנטיגנוס בנין 4	1	אחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
											12	80	3734	אנטיגנוס בנין 3 ובנין 4	1	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								3			(6) 11100		3734		1	חניון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
																	דרך מוצעת

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:



(1) מעל גובה זה תותר בניית מבנה יציאה לגג ומעקה תיקני..

(2) לפי המסומן בתשריט.

(3) 88 מ"ר דירת קלט+115 מ"ר גן ילדים.

(4) 12 מ"ר דירת קלט+15 מ"ר גן ילדים.

(5) דירת קלט.

(6) שטחי השרות המצוינים עבור החניון ניתנים לשיוך לכל אחד מן המבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, אסורה.

### 6.2 עתיקות

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.

### 6.3 איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה בשטח המסומן בתשריט כמתחם לאיחוד וחלוקה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 6 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
3. לא הוגשה כאמור תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר ראשון בשטח.
4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.
5. לעת מתן היתר בנייה ניתן יהיה במסגרת תצ"ר לרשום את חלקת המגורים כחלקה אחת או כמספר חלקות בהתאמה לבינוי המוצע או לשלבויות הביצוע.
6. בעת רישום הבית המשותף השטחים המוקצים בבעלות העירייה ייוחדו לה בהתאם למצוין בנספח הבינוי.

### 6.4 שמירה על עצים בוגרים

- הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה הכוללים את סוג העץ, גילו גודלו, וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם סוגם ומיקומם.
  - ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית, הסטורית, אקולוגית, מצבו הבריאותי, בטיחותי ועוד.
  - ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	
2	אכלוס המבנים	1. תנאי לאיכלוס יהא הקמת דירה לעולים ו/או

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>לבעלי מוגבלות ברמת המעטפת .</p> <p>2. תנאי להיתר איכלוס יהא השלמת פיתוח השטחים בזיקת הנאה להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי לאיכלוס יהא השלמת פיתוח הדרכים והמדרכות המשיקות לגבול התכנית להנחת דעת מחלקת תושי"ה.</p> <p>4. תנאי לאיכלוס יהא השלמת גן הילדים .</p>



## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

