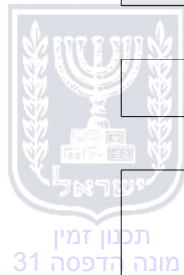


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0279679

בניית אולם ספורט, בריכת שחייה וחדר כושר



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/11/2018

לאשר את התוכנית

22/01/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית כולל:

בגוש 30332, חלקה 19 במלואה, בשטח של 14,558 מ"ר.

בגוש 30332, חלק מחלקה 17, בשטח של 1,655 מ"ר.

בגוש 30265, חלק מחלקה 108, בשטח של 659 מ"ר.

היעוד המאושר בחלקות הינו שצ"פ.

התכנית מציעה בשטח התחום בקו הכחול יעוד של מבנים ומוסדות ציבור.

בתא שטח 001, על חלק חלקה 19 וחלק חלקה 108, מציעה התכנית בניית בריכת שחייה וחדר כושר בשטח כולל של כ-4000 מ"ר.

בתא שטח 002, על חלק מחלקה 19 מציעה התכנית אולם ספורט בשטח כולל של כ-2500 מ"ר.

בתא שטח 003, על חלק מחלקה 19 וחלק חלקה 17 מציעה התכנית שצ"פ.

בתא שטח 004, על חלק מחלקה 19, מציעה התכנית דרך מוצעת.

בתא שטח 005, על חלק מחלקה 19, מציעה התכנית שטח מתקנים הנדסיים.

שטח הפרויקט סמוך לפארק שכונתי מפותח, התכנית מציעה פרויקט אשר ישתלב עם הפארק שמשתרע סביב המתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בניית אולם ספורט, בריכת שחייה וחדר כושר

מספר התכנית 101-0279679

16.869 דונם

1.2 שטח התכנית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

216875 קואורדינאטה X

632450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת הר נוף, רחוב קצנלנבויגן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

הר נוף-ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30265	מוסדר	חלק		108
30332	מוסדר	חלק		17, 19

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 31



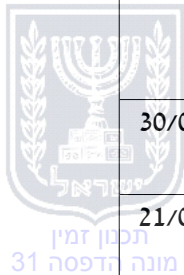
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/06/1983	2327	2939	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3028	החלפה	3028
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 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.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 / א. הוראות תכנית 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון יונה קופרשטוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון יונה קופרשטוק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 1 בינוי	13/06/2018	ירון יונה קופרשטוק	13/06/2018	4	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מפת עצים	23/12/2018	אלי טל	16/01/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	23/12/2018	אלי טל	16/01/2018	20	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	16/01/2018	אייל קראוס	19/07/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תכניות מאושרות	11/06/2018	יורם אלישיב	30/05/2018	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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עודד ליליינטל		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297671	02-6295996	LLODED@ jerusalem.m uni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב קצנלנבויגן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עודד ליליינטל		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297671	02-6297438	LLODED@jerusale m.muni.il

(1) כתובת: כיכר ספרא 1, ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297671		LLODED@jerusale m.muni.il

(1) כתובת: ככר ספרא 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירון יונה קופרשטוק		קופרשטוק אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'י	40	02-6242632		office@kyarc h.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)	9			m_ely@bezeqint.net
	סוקר עצים	אלי טל		מידות ומעשי נוף	כפר תבור	(2)	1	04-6020604	04-6020603	office@middleot.co.il
תנועה	יועץ	אייל קראוס		הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	(3)	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת: הרכבים 9.

(2) כתובת: ת"ד 1, כפר תבור.

(3) כתובת: בית הדפוס 22 קומה 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 מתחם המיועד לבנית מבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

א. שינוי יעודי הקרקע משצ"פ לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

ב. שינוי יעוד משצ"פ למתקנים הנדסיים.

ג. שינוי יעוד משצ"פ לדרך.

2.2.2 קביעת התכליות המותרות ביעודי קרקע.

2.2.3 קביעת קווי בניין.

2.2.4 קביעת בינוי בגובה 3 קומות.

2.2.5 קביעת שטחי הבנייה להקמת הבינוי.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע לבנייה.

2.2.7 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.2.9 קביעת הוראות בגין חפירה.



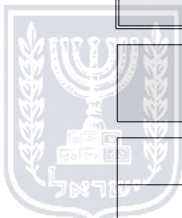
תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	4
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
מתקנים הנדסיים	5
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	16,814	שטח ציבורי פתוח
100	16,814	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.02	171.58	דרך מוצעת
32.79	5,531.43	מבנים ומוסדות ציבור
0.37	62.59	מתקנים הנדסיים
65.82	11,103.4	שטח ציבורי פתוח
100	16,869	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	שטח לתחנת שנאים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>א. תחנות השנאים תהינה בתת הקרקע ותשולבנה בפיתוח בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p> <p>ב. לעת הגשת בקשה להיתר בנייה יתואם התכנון המפורט של תחנות השנאים עם חח"י ויוגש לאישורה.</p>
ב	חשמל
	<p>1. לאספקת החשמל לפרויקט ישולב שטח לתחנת שנאים עבור 2 שנאים במפלס הכביש צמוד לרח' קצנלבוייגן כפי שמתואם עם חח"י ומסומן בתשריט ובנספח בניוי.</p> <p>2. חדר השנאים יבנה כמבנה נפרד בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>3. תנאי למיקום חדר השנאים- אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>בתא שטח מס' 1 בריכת שחייה וחדר כושר.</p> <p>בתא שטח מס' 2 אולם ספורט.</p>
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ב	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף באיזור לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. תוקצה חניה ניצבת לאורך רחוב קצנלבוגן.</p>
ג	איכות הסביבה
	<p>1. פליטה ואוורור גג הבריכה.</p> <p>1.1. מערכות האוורור והמיזוג על גג הבריכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים.</p> <p>1.2. מיקום יציאות הפליטה ימוקמו בצד צפון של גג המבנה מנת למנוע מטרדי ריח ואיכות אוויר למגורים.</p> <p>2. חדר חומרים מסוכנים.</p> <p>2.1. מיקום חדר החומרים המסוכנים של הבריכה יתוכנן במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור.</p> <p>2.2. מיקום מתחם החומרים המסוכנים יתוכנן במרחק שאינו עולה מעל 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>2. פתרון האשפה לאולם הספורט ולבריכה יהיה באמצעות מתקני אשפה מוטמנים.</p>
ה	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>צריכת המים המפורטת להלן, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>4. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר ראשון יהיה הצגת תכנית פיתוח כללית למתחם, כולל דרכי גישה וחיבור בין האלמנטים השונים המתחם, שצ"פ. התכנית תובא לאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>א. העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה.</p> <p>4. תאום תשתית 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכת 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.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת נספח בטיחות לאישור רשות הכבאות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית באישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק, וכן תאום עם</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית לפיתוח מסודר של גגות המבנים ובכלל זאת אופן הסתרת מערכות טכניות על הגג.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום המיקום והגודל של מתקני האשפה עם אגף התברואה.</p> <p>11. אישור הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המקומית תוך התייחסות לחניות המוצעות לאורך דרך האספלט הקיימת והסדרי בטיחות לטובת הולכי רגל.</p> <p>12. הכנת חו"ד אקוסטית לגבי הרעש הצפוי למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית והטמעת המסקנות בהיתר.</p>
ז	<p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא פורסם 4612/0 ירושלים, כפר שאול; 27160/0 "ירושלים, ח' עין תות (מזרח)" י"פ: 4923 עמ" 4942 מיום: 26/09/2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה) פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978, תחנן זמין מונה הדפסה 31, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו בהתאם עם רשות העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאים למתן טופס 4 של הברכה יהא.</p> <p>2. ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח בהתאם לשלבויות הביצוע ובתיאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>3. תנאי אכלוס עבור הברכה יהיה העתקת מתקני המשחק והספורט הקיימים בתחום המגרש המיועד לברכה לא מיקום חדש בתחום השצ"פ, בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ט	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. כל המדרכות המוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו.</p> <p>2. כל המדרכות המוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו.</p> <p>3. בתחום הדרכים המוצעות במקומות בהם יתוכננו חניות בניצב אל הכביש, יש לוודא שרוחב המדרכה לא יקטן מ 2.10 מ', על מנת לאפשר מעבר נגיש לאורך המדרכה.</p> <p>4. יש לתכנן בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור מדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.</p>

	4.2
<p style="text-align: center;">מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>5. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון.</p>	
<p style="text-align: center;">בטחון ובטיחות</p> <p>1. גובה המבנה המסומן בטבלה 5 מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מפונים ועגורנים. 2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. 3. שבועיים טרם תחילת העבודות תישלח הודעה למשרד הביטחון בדבר תחילת העבודה.</p>	י
<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. בתחום הפרויקט ובסביבתו ינטעו עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע. 2. עבודות במהלך הפרויקט ובקרבת עצים תתבצענה ע"פ הנחיות משרד החקלאות ובפיקוח אגרונומי. 3. במהלך היתר הבניה יגיש היזם בקשה לעקירת העצים שנועדו לכך ובהתאם לנוהל העירונ.</p>	יא
<p style="text-align: center;">סטיה ניכרת</p> <p>1. הגובה המירבי מצויין בטבלה 5 כל סטייה מגובה זה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבניין המצויינים בתשריט הינם מחייבים. חריגה מקווי הבניין תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. הגדלת מספר הקומות מעבר למספר המירבי המצוין בטבלה 5 יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	יב
4.3 שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי. 2. פינות ישיבה ופנאי. 3. מעבר תשתיות תת"ק. 4. מתקנים הנדסיים. 5. חנייות.</p>	
הוראות	4.3.2
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p>	א
<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח זה ניתן יהיה להקים מבנה עזר לחומרים מסוכנים.</p>	ב
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1

4.4	דרך מוצעת
	חנייה.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1) 12.5	58.2	100	4000	500	0	0	3500	3973	ברכת שחייה	1	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(3) 10	70.2	165	2500			500	2000	1516	אולם ספורט	2	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה זה יהיה הגובה הסופי של המבנה והוא 806.5 מטרים מעל פני הים.
- (2) קווי הבניין ע"פ המסומן בתשריט.
- (3) גובה זה יהיה הגובה הסופי של המבנה והוא 795 מטרים מעל פני הים..

6. הוראות נוספות

6.1 שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם, והם מיועדים לשימור.
- 3 עצים בוגרים שיידרשו על פי הוראות מחלקת שפ"ע יישתלו בתחום התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת עבודות בתא שטח 1	העתקת גן המשחקים הקיים למקומו החדש בתאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31