

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0507608

תוספת 16 קומות של משרדים על מסד קיים, שרי ישראל, ירושלים



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 :  
26/02/2019

לאשר את התוכנית  
26/03/2019

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

התכנית ממוקמת על צומת דרכים מרכזית בירושלים - בין רחוב שרי ישראל ורחוב יפו, על הצטלבות תוואי הקו הירוק והאדום של הרכבת הקלה.

במתחם מאושרת בנייה של 2 בניינים על מסד מסחרי, מבנה מגורים ומבנה משרדים. התכנית מציעה בינוי של 16 קומות משרדים על קומות המסד המסחרי הבנויות ומציעה תוספת זכויות בנייה עבור שימוש זה במסגרת המדיניות החדשה לציפוף לאורך הרכבת הקלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 16 קומות של משרדים על מסד קיים, שרי ישראל, ירושלים	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
101-0507608	מספר התכנית	
1.524 דונם		שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	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

219635 קואורדינאטה X

632918 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות יפו ושרי ישראל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30076	מוסדר	חלק		194

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 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 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 התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
19/06/2006	3812	5542	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8544.	החלפה	8544
19/11/2013	1564	6699	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/2050 ד ממשיכות לחול.	שינוי	מק/2050 / ד
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 / א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**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	מנחה	1: 250		06/03/2019	יגאל לוי	15: 09 06/03/2019	נספח מס' 1' נספח בינוי	לא
חתכים	מחייב חלקית	1: 250		06/03/2019	יגאל לוי	15: 20 06/03/2019	נספח מס' 2 - חתכים וחזיתות	לא
תנועה	מנחה		1	06/03/2019	משה אלבחור	14: 09 06/03/2019	נספח מס' 3 - תנועה	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	12	06/06/2018	אלון טופצ'יק	09: 45 09/07/2018	נספח מס' 4 - סביבה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	06/06/2018	יגאל לוי	08: 26 12/07/2018	נספח מס' 5 - פיתוח. מחייב לעניין מפלסי הפיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/05/2018	ראובן אלסטר	07: 42 11/07/2018		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**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			אוטו חן	ירושלים	הנביאים	17	02-6250281	02-6259059	Isabel@auto-chen.co.il
	פרטי			ב.יאיר יזום ובניה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	3	02-6299970	02-6733299	eitam@b-yair.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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		יגאל לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	33	02-6221625		Yigal@leviar-ch.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבחור		משה אלבחור	ירושלים	(1)	22	02-6795581	02-6795571	moshealbocher@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(2)		02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	המלאכה (3)	7	02-9923659	02-5605821	info@agouti.co.il

(1) כתובת: האומן 22, ירושלים.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68.

(3) כתובת: אזור התעשייה הרטוב, מ.א. מטה יהודה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

תוספת בינוי של 16 קומות משרדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מספר קומות משרדים מירבי ל-16, מעל 2 קומות מסד מסחר בנויות על פי היתר 07.817.06.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
4. קביעת הנחיות לשלבי ביצוע למימוש התכנית.
5. קביעת הנחיות מחייבות לפיתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

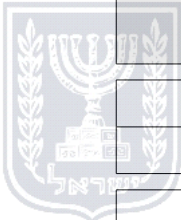
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מסחר ומשרדים		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	1
להריסה	מסחר ומשרדים	1
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותעסוקה	1,524.15	100
סה"כ	1,524.15	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	1,524.15	100
סה"כ	1,524.15	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	מסחר בשתי קומות המסד ומשרדים בשאר קומות המגדל שטח לצרכי ציבור עבור 300 מ"ר לשימושי רווחה וקהילה באחת מקומות המגדל
4.1.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה לפרויקט יהיה הכנתו של נספח סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, אישורו על ידם והטמעת המלצותיו המאושרות בתכניות המבנה. נספח זה יתייחס להשפעותיהם הסביבתיות הפוטנציאליות של כלל הפונקציות המתוכננות בהיבטים סביבתיים שונים כגון שפכים, חומ"ס, פסולת מוצקה, איכות אויר, רעש וכד'. תנאי להיתר בניה/רשיון עסק לכל שימוש שאינו משרדים יהיה אישור מוקדם של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. כלל צנרת הביוב התעשיתית אשר תותקן במבנה תהיה צנרת פנימית ו/או צנרת חיצונית אשר תתוקן על קירות/ תקרות החניונים התת קרקעיים.</p> <p>3. במבנה ישולבו פירים לפליטות אוויר מזוהם ממנדפים וכד' אל גג המבנה. הקלה מסעיף זה תינתן בכפוף למתן התחיבות כי במקום לא יפעלו עסקים אשר פעילותם כרוכה בפליטות מזהמים כגון מטבחים מוסדיים, מעבדות, חברות ביוטק וכד'.</p> <p>4. בכלל השימושים בשטח התכנית, יאסר אחסון ו/או שימוש בגזים רעילים (קבוצה 2.3) ובחומרי נפץ מכל סוג (קבוצה 1). במקרים מיוחדים, ניתן יהיה לחרוג מאיסור זה, בכפוף להגשתו של סקר סיכונים, אישורו על ידי היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי היתר הבניה.</p> <p>5. הקמת בתי קפה ו/או עסקים אחרים המאפיינים בשהייה ארוכה בחזית המבנה הדרומית תותנה בשילובם של אמצעים למיתון הרוח כגון מצנפות, שוברי רוח וכד'. בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. בשטח התכנית תיאסר פעילותם של עסקים העושים שימוש בחומרים הנכללים בנספחים א' ו-ב' של מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה ממחזיקי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם במרץ 2014, או עדכונו התקף.</p> <p>7. כל חריגה מהותית מנספח הבינוי המנחה כגון שינוי מהותי בקווי בניין והקרבתם אל שימושים רגישים, הנמכת קומות המגורים וכד' תחייב את אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>8. כלל מערכות המיזוג/אוורור יוצבו בקומות החניון ו/או מיקום אחר אשר אינו יוצר מפגעים סביבתיים ואשר יאושר מראש על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. לא תותר הצבת מערכות רועשות ו/או פולטות מזהמים בחזית המבנה.</p> <p>9. פליטות אוורור החניון יופנו את גג המבנה ו/או אל פתרון אחר אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת חוות דעת אקוסטית לפוטנציאל הרעש מתחבורה למבנה, תוך כדי התקנת מיגון דירתי בהתאם לצורך ולשימושים המתוכננים.</p>
ב	הוראות בינוי

4.1	מסחר ומשרדים
	<p>כללי: בתכנית זו מוצע תוספת 16 קומות של משרדים על מסד מסחרי קיים של 2 קומות.</p> <p>1. מספר הקומות המירבי של הבניין מעל מפלס רחוב יפו יהיה 18 קומות בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>2. באחת מקומות המגדל תבוצע הפרשה של 300 מ"ר לשימושי רווחה וקהילה. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.8. להלן.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.</p> <p>3. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה.</p> <p>4. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון, ריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.</p> <p>5. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון לאספקת מים חמים.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום של החזיתות לרבות קומות המסד הבנויות מול אדריכל העיר, טרם הבאת התוכנית לאישור ועדת הרישוי/ועדה מקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה וקבלת אישורה. כולל רחבות היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לנגישות לצורך מתן פתרונות הנגשה הולמים לכלל הציבור.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, לגבי פתרון האיסוף והפינוי של האשפה בשטח התכנית. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע.</p> <p>9. תכנון וביצוע השטח הציבורי בתאום מול המחלקה למבני ציבור כתנאי להיתר הבניה.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהא רשום הערת אזהרה בספרי מקרקעין בגין זיקת הנאה למעבר רגלי חופשי בכל שעות יממה.</p>
ה	זיקת הנאה

מסחר ומשרדים	4.1
<p>השטח המסומן בתשרית בקווים לחסונים בצבע אדום הוא שטח למעבר רגלי חופשי בכל שעת יממה זיקת ההנאה למעבר רגלי על פינת הרחובות יפו ושרי ישראל, המאושרת בתכנית 2050/ד', מבוטלת.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	מסחר ומשרדים
(2)	(2)	(2)	(2)		82	220	880	(1) 220	(1) 880	1524		
(2)	(2)	(2)	(2)		57.8	13800		2760	11040	1524	1	משרדים ומשרדים
					300			60	240	1524	1	מבנים ומוסדות ציבור
				(4) 18	(3) 63.35			3040	12160	1524		<סך הכל> מסחר ומשרדים

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:

תתאפשר קומת טרנספורמציה למעבר תשתיות ועמודים בגובה של עד 1.8 מ'. קומה זו תמנה במניין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת כניסה.

(2) עפ"י המסומן בתשריט..

(3) לא כולל קומת טרנספורמציה למעבר תשתיות ועמודים בגובה של עד 1.8 מ'.

(4) מעל מפלס רחוב יפו..

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. יוספו עצים בוגרים במדרכות הסובבות את המבנה עפ"י חו"ד שפ"ע לעת מתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט בסעיף בהוראות התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>2. שלביות הביצוע כפי שמופיעה בסעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. הוראות הפיתוח המפורטות בסעיף 4.1 ג' ומפלסי הפיתוח המפורטים בתכנית הפיתוח, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. תיאום החזיתות לרבות קומות המסד הבנויות מול אדריכל העיר, טרם הבאת התכנית לאישור ועדת הרישוי/ועדה מקומית, הינו מחייב וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. גובה ומספר קומות כמפורט בנספח בינוי מחייבות וכל חריגה מזה תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>6. שמושים המפורטים בסעיף 4.1.1 מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 שרותי כבאות</b></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 כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים-2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>3. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה-2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>4. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>5. 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>6. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.</p> <p>7. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>8. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>1. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>2. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>3. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p>	<p><b>6.4</b></p>

<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	באר.

<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	א. מבנה המסומן בתשריט בסימון צהוב להריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה

<b>6.7</b>	<b>חניה</b>
	לא תותר תוספת מקומות חניה מעבר לקיים בפועל, פריקה וטעינה תהיה במיקום הקיים בפינה הצפון/מערבית של החלקה, והיא תהיה משותפת לכל החלקה, וכן לא תותר יצירת כניסות לחניה ו/או פריקה וטעינה נוספות מעבר לקיים

<b>6.8</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	א. באחת מקומות המגדל תבוצע הפרשה של 300 מ"ר לשימושי רווחה וקהילה ג. בעלות על שטח לשימוש קהילה וחברה תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף או במסגרת הפקעה בשכבות על ידי הוועדה המקומית, ותרשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	שלב זה מתייחס להשלמת הבינוי בקומות המסד בפנית הרחובות ולכל הקומות מעל קומות המסד הבנויות.
2	איכלוס	1. השלמת פיתוח שטח עם זיקת הנאה להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יובהר כי לא תותר פתיחת חזיתות מסחריות לכיוון המעבר בדופן הדרום מזרחית כאמור. הכניסה לכל השימושים של המבנה (למעט הכניסה לחניון התת"ק) יהיו מרחובות יפו/שרי ישראל בלבד. 2. שינוי מפלסי המסחר בקומת הקרקע כלפי מרחוב יפו כך שמפלסי החנויות יהיו תואמים למפלסי הרחוב.

### 7.2 מימוש התכנית

--





תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37