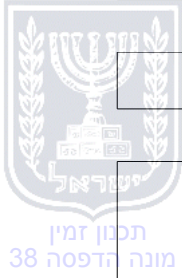


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0798306

מגורים ומעונות יום בין הרחובות אלעזר בן יאיר אלכסנדריון, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/12/2022

לאשר את התוכנית

19/06/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת גוננים בין הרחובות אלעזר בן יאיר ורח' אלכסנדריון ושטחה כ-5 דונם. התכנית מייעדת את שטח התכנית המוצע לשני מגרשי מגורים, מגרש למוסד ציבורי, שצ"פ וכן הרחבת דרכים ציבוריות קיימות. בשטח התכנית ממוקם בניין מגורים אשר לא נמצא לו היתר בניה בארכיון העירייה ומסומן להריסה מכח התכנית המוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: מגורים ומעונות יום בין הרחובות אלעזר בן יאיר אלכסנדריון, ירושלים

מספר התכנית 101-0798306

1.2 שטח התכנית 5.367 דונם

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	219350
קואורדינאטה Y	628900

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית ממוקם בשכונת גוננים.
צפונית לרח' יעקב פת ובסמיכות לבי"ס קשת.
מערבית לרח' אלכסנדריון ומזרחית לרח' אלעזר בן יאיר.

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-קטמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30143	מוסדר	חלק		132
30144	מוסדר	חלק	8, 14-17, 43, 87, 89-91, 149	

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/09/1973		2257	1941	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1854. הוראות תכנית 1854 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1854
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 זאת מחליפה את תכנית מתאר 62.	החלפה	62



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				מיכאל וינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/03/2021	רון אורי	10: 56 08/03/2021	נספח מס' 1 : מצב מאושר	לא
מפת בעלויות	רקע	1: 500	1	08/03/2021	רון אורי	09: 40 12/07/2021	נספח מס' 2 : מפת בעלויות	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	18/05/2023	מיכאל וינד	08: 23 18/05/2023	נספח מס' 3 : בינוי ופיתוח. מחייב בנושא מפלס ה 0.00, מספר הקומות ומספר המבנים בכל תא שטח.	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	02/08/2022	רולי פלד	20: 52 02/08/2022	נספח מס' 4 : תנועה וחניה.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	02/08/2022	רון פרומקין	18: 55 02/08/2022	נספח מס' 5 : תשריט שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	19	04/10/2019	רון פרומקין	11: 10 02/01/2020	נספח מס' 6 : סקר עצים בוגרים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 250	16	20/11/2022	יוני צ'ארניאבסקי	17: 01 20/11/2022	נספח מס' 7 : טבלאות איזון והקצאה	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
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, --		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	073-3426608	02-5318878	amaliaa@land.gov.il



תמונת זמין
מונה הדפסה 38

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com
מודד התכנית	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9627082	ronen@hf-mapping.co.il
עורך נספח תנועה וחניה	יועץ תחבורה	רולי פלד	37723		ירושלים	יפתח	3	02-6734472	02-6734472	roshfeld@gmail.com
עורך סקר עצים	אגרונים	רון פרומקין			מבשרת ציון	מבוא יערה	17	02-5332028	073-7432028	ron.frumkin@gmail.com
עורך טבלאות איזון	שמאי	יוני צ'ארניאבסקי	1763		תל אביב- יפו	סוטיץ	19	03-6954097	02-5862474	yonicher@gmail.com



תמונת זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

יצירת מסגרת תכנונית לשני מגרשי מגורים להקמת 3 מבני מגורים וכן מגרש למוסד ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע המאושרים.
2. קביעת הוראות בינוי עבור 3 בנייני מגורים חדשים ומבנה אחד עבור מוסד ציבורי.
3. קביעת מספר יח"ד ל-93 יח"ד.
4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מס' קומות מרבי בכל בניין.
6. קביעת הוראות לשימור, העתקה וכריתה של עצים בוגרים.
7. קביעת הוראות להפקעת דרך ציבורית.
8. קביעת הוראות הריסה למבנים.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
11. קביעת הוראות לשלביות ביצוע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2, 1
מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח ציבורי פתוח	4
דרך מאושרת	6, 5
דרך מוצעת	12 - 9
שביל	7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	11 - 9
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	11, 9
דרך /מסילה לביטול	שביל	7
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	9
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	10
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	2, 1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	דרך מאושרת	6
להריסה	דרך מוצעת	12, 10, 9
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
להריסה	מגורים ג'	2, 1
להריסה	שביל	7
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
מבנה להריסה	מגורים ג'	2
מבנה להריסה	שביל	7
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	12, 10, 9
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	6, 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	12 - 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	293	5.46
מגורים 5	5,074	94.54
סה"כ	5,367	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	81.12	1.51
דרך מוצעת	400.61	7.47
מבנים ומוסדות ציבור	936.81	17.48
מגורים ג'	3,167.85	59.10
שביל	210.34	3.92
שטח ציבורי פתוח	563.2	10.51
סה"כ	5,359.93	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע בחזית הדרומית של תא שטח 1</p> <p>3. חנייה תת קרקעית</p> <p>4. חדרי שנאים ואנרגיה תת קרקעיים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מעמד נספח הבינוי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - נספח הבינוי מחייב בנושא מפלס ה-0.00, מספר הקומות ומספר המבנים בכל תא שטח. - מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר שינוי במפלסי ה-0.00 בשיעור של עד 1 מ' ושינוי של מפלסי הגגות בהתאמה. <p>2. הוראות בינוי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מרחק מינימלי בין המבנים לא יפחת מ-8 מ'. - גובה קומות מגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו מריצפה לריצפה. <p>3. חזית מסחרית/תעסוקה (מסומנת בתשריט בקו סגול):</p> <ul style="list-style-type: none"> - החזית הדרומית של בניין מס' 3 בתא שטח מס' 1 הינה עבור שימושי מסחר ותעסוקה בהיקף המצויין בטבלה זכויות מס' 5. - הכניסות לשימושים אלו יתבצעו ישירות ממפלס הרחוב הגובל. - בשטח המסומן בקו סגול בתשריט לא תותר הקמת גדרות בין הרחוב למגרש. - חזית המסחר/התעסוקה תתוכנן בצורה אחידה. <p>4. בניה באבן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לפחות 70% מהקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טיבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות. - הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה. - קירות תמך וגדרות ייבנו באבן. - כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנו. - יותר שימוש בחומרי גמר נוספים כגון עץ, מתכת וזכוכית עד כדי 30% משטח הקירות החיצוניים. <p>5. מרפסות ופרגולות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודות שטחי מרפסות בטבלה 5. - תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. - תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. - כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. - שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". - מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין שנקבעו לבינוי.

4.1

מגורים ג'

6. גגות:

- תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- העמדת קולטי שמש ודודים תותר על תקרת גג הבנין בלבד, לא תותר העמדת קולטים ודודי שמש על תקרת חדר המדרגות והמעלית.
- במידה ותידרש מערכת לסילוק עשן יותר למקם גנרטור חירום על הגג ובתנאי שימוקם במעטפת משתיקת קול,
- מיקום קולטים סולארים, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת.
- לדיירי הבניין תתאפשר גישה חופשית למתקנים הטכניים על גג המבנה.

7. אצירת אשפה:

חדר האשפה ימוקם בתוך תחום קווי הבניין בלבד.

8. חדרי שנאי חשמל:

לא תותר הקמה של חדר שנאים בתכנית במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל.

9. כללי:

- גובה גדר כלפי הרחוב לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.
- אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים.

ב

חניה

חניה

1. החניה תהא תת קרקעית בלבד ולא תותר חניה עילית בשטח התכנית.
2. חניית אופניים תותר גם במפלס קומות הכניסה למבנים.
3. מסי מקומות החניה יקבע ע"פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
4. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
5. החניה עבור שימושי המסחר ועבור המשרדים תהיה חניה ציבורית הפתוחה לכלל הציבור, ולא תותר הצמדתה.

ג

תנאים בהליך הרישוי

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ובהם: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ותכנון חניה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעליות.
2. הגשת חו"ד ממחלקת מיפוי ומדידות כתנאי להיתר בניה.
3. תאום עם מח' כיבוי והצלה, תברואה, נגישות, איכות הסביבה.
4. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
5. תנאי להיתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע.
6. תנאי להיתר יהיה תיאום עם מהנדס העיר בנוגע לכניסה לחניה.
7. תנאי להיתר בכל אחד מתאי השטח (1 ו-2) יהיה תיאום הכניסה המשותפת לחניה עם בעלי

4.1	מגורים ג'
	<p>הזכויות בתא השטח השני.</p> <p>8. תנאי למתן היתר מכוח התכנית יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ועם מחלקת תושייה בעירייה, וזאת על מנת להבטיח הפחתת המטרדים בשלב מימוש התכנית, וכן על מנת להבטיח הסדרי תנועה וגישה בתקופה זו.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>10. תנאי למתן היתר ראשון למגורים מכוח התכנית יהיה הריסת הבנייה הבלתי חוקית הקיימת בתחום התכנית.</p> <p>11. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מהנדס העיר לשם הבטחת מזעור המטרדים כלפי השכנים בשלב עבודות הבנייה.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>הסימון המופיע בתשריט לחזית המסחרית בתא שטח מס' 1 הינו מחייב.</p>
ה	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כ-"זיקת הנאה למעבר רכב" בחלקו במערבי של תא שטח מס' 1 מיועד למעבר כלי רכב לכלל המשתמשים בכל השימושים בתאי שטח מס' 1-2 ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה כתנאי להיתר בניה בשטח.</p> <p>2. זיקת המעבר מתייחסת לגישה לחניונים בתאי שטח מס' 1-2.</p> <p>3. מפלס הפיתוח בקצה המזרחי של זיקת ההנאה יהא נמוך בלפחות 1.8 מ' ממפלס כניסת הרכב מרחוב אלעזר בן יאיר.</p> <p>4. למבקשי היתר בתא שטח מס' 2 יותר לתכנן ולבצע גישה זמנית בתחום זיקת ההנאה לחניון כל עוד לא מומשו המבנים בתא שטח מס' 1. לעת מימוש הבניה בתא שטח מס' 1 תהרס הגישה הזמנית לטובת הקמת גישה חניונים קבועה לשני תאי השטח.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כ-"זיקת הנאה למעבר רגלי" לאורך הרחובות אלכסנדריון ואלעזר בן יאיר מעבר מיועד למעבר חופשי בכל שטחו ובכל עת עבור כלל הציבור.</p> <p>2. השטח בזיקת ההנאה יפותח כהמשך רציף למדרכות וללא חציצה כלשהי.</p> <p>3. רוחב כל זיקת ההנאה תהא מישורית ולא יותר שיפוע כניסה לחניון בתחום זה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. חינוך לרבות מעונות יום</p> <p>2. שימושי דת</p> <p>3. שימושי רווחה וקהילה</p> <p>4. חניה</p> <p>5. חדרי שנאים ואנרגיה תת קרקעיים</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. בסמכות הוועדה המקומית להוסיף שימושים ציבוריים נוספים לאחר מימוש מזערי של 3 כיתות מעון</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	2. מעונות היום ימוקמו בקומת הקרקע.
ב	חניה
	1. בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו להקצות פתרונות חניה מחוץ לתחומי המגרש.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	1. גינה ציבורית 2. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	1. שביל הולכי רגל 2. שטח ציבורי מגונן 3. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	פיתוח השביל יעשה כך שתובטח נגישות רגלית בין הרחובות אלכסנדריון וקנאי הגליל, וזאת על ידי התווית שביל גם בתחום השצ"פ בתא שטח 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
4	3	1	8	26.4	26.4	37	50	290	4055	14	98	970	2663	1398	1	2	מגורים ג'	מגורים ג'	
0	0	6	0	0	0	0	80	357	5000	5000	0	0	0	1398	1	2	חניון	מגורים ג'	
0	0	5	0	0	0	0	10	10	140	140	0	0	0	1398	1	2	מתקנים הנדסיים	מגורים ג'	
0	4	1	8	26.4	31.6	29	50	203	3596	55	160	826	2306	1771	2	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
0	4	1	8	26.4	31.6	27	50	208	3681	55	70	826	2496	1771	3	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
0	4	1	1	26.4	0	0	50	12	200	0	92	13	95	1771	3	1	מסחר	מגורים ג'	
0	0	6	0	0	0	0	80	357	6300	6300	0	0	0	1771	2-3	1	חניון	מגורים ג'	
0	0	6	0	0	0	0	8	8	140	140	0	0	0	1771	2-3	1	מתקנים הנדסיים	מגורים ג'	
4	0	2	6	24	0	0	50	347	3251	1000	0	251	2000	938	5	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



ישראל
תכנון זמין
38 הדפסה



ישראל
תכנון זמין
38 הדפסה

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

מ"ר פסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
310	3	3	1	2	מגורים	מגורים ג'
0	0	0	1	2	חניון	מגורים ג'
0	0	0	1	2	מתקנים הנדסיים	מגורים ג'
249	3	3	2	1	מגורים	מגורים ג'
234	3	3	3	1	מגורים	מגורים ג'
0	3	3	3	1	מסחר	מגורים ג'
0	0	0	2-3	1	חניון	מגורים ג'
0	0	0	2-3	1	מתקנים הנדסיים	מגורים ג'
0	0	5	5	3	מבנים ומוסדות ציבור	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה, מחסנים ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ב. מעל גובה המבנה המירבי המפורט בתאי שטח מס' 1-3 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד. גובה גג חדר מדרגות לא יעלה על 3.30 מ' מעל הגובה המצויין בטבלה 5.

ג. השטחים המוקצים לחניון תת קרקעי משותף כוללים גם את שטחי האחסנה לדיירי הבניין.

ד. השימוש " מתקנים הנדסיים " בתאי שטח 1-2 מתייחס לחדרי שנאים ו/או ניהול ואגירת אנרגיה תת קרקעיים.

ה. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בנספח הבינוי והפיתוח.

ו. בתא שטח מס' 2, יותר ניווד עד 10% מזכויות המגורים בין שני המבנים ולא יותר מ-2 יח"ד.

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכדו').

6.2 הריסות ופינויים

1. היתר בניה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

6.3 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.

6.4 סטיה ניכרת

1. מספר הקומות המרבי כפי שמצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב. בניה החורגת ממספר הקומות המרבי תחשב כסטיה ניכרת לתכנית.
2. קווי הבניין כפי שמופיעים בנספח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח הפנוי בין קווי הבניין לגבול המגרש תיחשב כסטיה ניכרת.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר אכלוס למבנה המגורים הראשון מכוח התכנית.	סיום ביצוע בפועל של פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח מס' 4.

7.2 מימוש התכנית