

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0721902

בנין חדש למגורים ברחוב ניתאי הארבלי 42



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:
06/10/2019

לאשר את התוכנית
31/10/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20/05/2019

להפקיד את התכנית
16/07/2019

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 יושבת בין רחוב ניתאי הארבלי לרחוב פת על ציר הרכבת הקלה. מכיוון דרום מזרח גובל בתכנית שצ"פ ומצפון מערב חלקת מגורים סמוכה. במקום אושרה בעבר תכנית שמספרה 14233 המקנה זכויות לחלקה לפי תכנית גוננים. כעת מבוקשת תכנית לתוספת זכויות וקומות בהתאם למדיניות על ציר הרכבת הקלה. בבניין מתוכננות 30-35 יח"ד ב 10 קומות בכל חתך, כשקומת המסד על רחוב פת משמשת למסחר ולייעוד ציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בנין חדש למגורים ברחוב ניתאי הארבלי 42
		מספר התכנית	101-0721902
1.2	שטח התכנית		1.288 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"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
	קואורדינאטה X	219176
	קואורדינאטה Y	628828

1.5.2 תיאור מקום החלקה נמצאת בין רחוב ניתאי הארבלי לרחוב פת בשכונת הקטמונים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	נתאי הארבלי	42	

שכונה גוננים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30144	מוסדר	חלק	34, 191-192	31, 35, 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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/06/2013	5167	6605	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0092098. הוראות תכנית 101-0092098 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0092098
26/08/2015	8336	7102	תכנית זאת מחליפה את תכנית 14233	החלפה	14233
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593	החלפה	8593



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דלה פרגולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דלה פרגולה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב אך ורק לפרמטרים הבאים: קוי בניין, גובה ומפלסי ה-0.00+, בכפוף לאמור בסעיפים 4.1.2(א)(1)(4) ו-(6) להלן	11: 20 08/07/2019	מיכל דלה פרגולה	02/07/2019			מנחה	בינוי
לא	חוברת סקר עצים	13: 16 05/03/2019	אדיר אלוויס	05/03/2019			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- מפת סקר	13: 15 05/03/2019	אדיר אלוויס	05/03/2019			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח חניה	14: 50 17/06/2019	משה אלבוחר	17/06/2019			מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 10 12/06/2019	ראובן אלסטר	12/06/2019		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
	פרטי	דוד טראו			קרני שומרון	(1)	23	02-6481075		david.trau@gmail.com

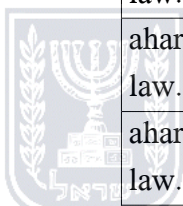
הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עורך דין ע"פ יפוי כח, כתובת: הכיסופים 23.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גיקי אלון			ירושלים	ההסתדרות	7	02-6481075		aharon@shimon-law.co.il
בעלים		עדנה אלון			ירושלים	ההסתדרות	7	02-6481075		aharon@shimon-law.co.il
בעלים		שמואל בורכוב			ירושלים	ההסתדרות	7	02-6481075		aharon@shimon-law.co.il
בעלים		יוסף דוויק			ירושלים	ההסתדרות	7	02-6481075		aharon@shimon-law.co.il
בעלים		דוד טראו			קרני שומרון	(1)				david.trau@gmail.com
בעלים		איתן יששכרוף			ירושלים	ההסתדרות	7	02-6481075		aharon@shimon-law.co.il
בעלים		בנימין מעודה			ירושלים	נתאי הארבלי	42			



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרגלית מעודה			ירושלים	נתאי הארבלי	42			
בעלים		ארז משה			ירושלים	ההסתדרות	7	02-6481075		aharon@shimon-law.co.il
בעלים		עקיבא שמחון			ירושלים	ההסתדרות	7	02-6481075		aharon@shimon-law.co.il

(1) כתובת : הכיסופים 23.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דלה פרגולה		דלה פרגולה אדריכלים בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313		michal@dlp-arch.com
	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581		moshealbocher@bezeqint.net
	אגרונום	אדיר אלוויס			חגור (1)					
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	24			meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת : ת.ד 309.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

2.1 הריסת בניין והקמת מבנה חדש למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי עבור מבנה חדש בן 10 קומות ממפלס הכניסה הקובעת מעל קומת מסד חנייה ומחסנים .
- 2.2.2 הגדלת שטחי הבנייה
- 2.2.3 קביעת מספר יחידות הדיור ל 30-35
- 2.2.4 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים
- 2.2.5 קביעת הוראות לחזית מסחרית ולשטח ציבורי מבונה.
- 2.2.6 קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בנייה
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור עקירה והעתקה
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת מתכנית
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין החדרת עוגני קרקע זמניים בהתאם לסעיף 63(8) לחוק.
- 2.2.12 קביעת הוראת הפקעה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	4
דרך מאושרת	6, 5, 3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	6, 5, 3, 2
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	218.28	16.94
מגורים ד'	751.21	58.28
שטח ציבורי פתוח	319.44	24.78
סה"כ	1,288.93	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	218.28	16.93
מגורים ד'	751.21	58.28
שטח ציבורי פתוח	319.44	24.78
סה"כ	1,288.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מסחר בחזית מסחרית 3. שטחים ציבוריים כמסומן בנספח הבינוי בצבע כתום במפלס 5.60- ובשטחים המצויינים בטבלה 5 עבור טיפת חלב או מועדון לקשישים. שטחים אלה מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיזוניים של הבנין, וזאת בתיאום אדריכל העיר 2. קומת המסד על רחוב פת תהיה בקו בניין 0 ותשמש למסחר ולמבנה ציבור בהקף של-200 מ"ר עבור טיפת חלב או מועדון לקשישים, כמופיע בנספח הבינוי 3. מספר יחידות הדירות יהיה בין 30-35 4. מפלס ה 0.0 יהיה כמופיע בנספח הבינוי, יתאפשר שינוי של עד 50 ס"מ ממנו 5. מעל החנייה, היכן שניתן יתוכנן מילוי אדמה בגובה של 80 ס"מ עבור שתילת עצים בוגרים בכפוף לגובה תיקני נדרש בקומת החניה. ככל שתדרש הנמכת מפלס החנייה עבור הוראה זו, יונמד המפלס לגובה הנחוץ 6. גמישות- יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי.</p> <p>6. 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>7. יובהר כי נספח הבינוי מחייב אך ורק לפרמטרים הבאים: קוי בניין, גובה ומפלסי ה-0.00+, בכפוף לאמור בסעיפים 4.1.2(א)(1)(4)-ו(6) להלן. בכל פרמטר אחר מלבד המוזכרים לעיל נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד. למרות האמור בכל מקום אחר בתכנית זו ובכל דין, שינוי בפרמטרים המנחים שיעלה בקנה אחד עם התשריט והוראות התקנון המחייבות, ייחשב כתואם תב"ע ולמען הסר ספק לא יצריך כל פרסום מכל סוג שהוא.</p> <p>חזית מסחרית: 1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב בהתאם לנספח הבינוי 2. השימוש למסחר יהיה מחייב 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים.</p> <p>4. לא תותר "סגירת חורף" או קירוילי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p> <p>מרפסות: 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית וזאת במסגרת כוללנית וואחידה לבנין 3. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד 4. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין 5. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גג המבנה יהיה שטוח.</p> <p>2. לא תותר בנייה על הגג. למעט הצבת מתקנים טכניים כמפורט להלן.</p> <p>3. הצבת מתקנים טכניים לרבות מיזוג אוויר וכדו' תעשה בצורה מסודרת ואחידה</p> <p>4. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש הדירה שמתחת.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>5. הבניין לא יחויב בקולטי שמש כפתרון לאספקת מים חמים.</p> <p>6. יותר להגביה את מעקה הגג על מנת להסתיר מתקנים טכניים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. החנייה תהיה תת קרקעית .</p> <p>ב. מספר מקומות החנייה יהיו ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה .</p> <p>ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה אלא אם תשתכנע שקיימים מקומות חנייה הפרטיים הדרושים בהתאם לתקן החנייה.</p> <p>ד. על אף האמור בסעיף קטן א' לעיל , ניתן יהיה להוסיף שטח וקומה עבור בניית החניונים לפי תקן מבלי שהדבר יחשב כסתירה לתכנית זאת או יחייב פרסום מכל סוג שהוא.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה המופיע בצהוב מיועד להריסה , תנאי להיתר בנייה ראשון התכנית יהיה הריסת הבינוי המסומן בצהוב .</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. עקרונות הפיתוח ומפלסי הפיתוח למעט גמישות מינימלית של עד 50 ס"מ כמפורט בסעיף 4.1.2.</p> <p>א. לעיל, כניסה למסחר ושטחי ציבור תהא במפלס המדרכה של רחוב פת הוראות אלו יהיו מחייבים, וכל שינוי מהם יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבנין המופיעים בתשריט הנם מחייבים וכל צמצום רווחים מעבר אליהם יאסר ויחשב סטייה ניכרת.</p> <p>3. הריסות הבינוי וקירות התמך המופיעים בתשריט ובנספח הבינוי יהיו מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>4. שלביות הביצוע הנה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>5. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו 2016.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומנים בתשריט.</p> <p>קו הבניין המופיע בתכלת יהיה עבור קומת המסד, קו בניין זה יהיה עד מפלס 0.00 בתוספת מעקה תקני. מעל ה 0.00 קו בניין זה ישמש עבור מעליות הרכב בלבד.</p>
ח	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי הן מבחינת המיקום בבניין והן מבחינת המפלס בבנין.</p> <p>2. המבנה הציבורי בשטח של 200 מ"ר ישמש עבור טיפת חלב או מועדון קשישים.</p> <p>בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>ב. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או דרך ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרעין ובסמוך למקרעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן יתוקן כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין אם על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.</p> <p>ג. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה במגרש.</p> <p>ד. אישור שרותי הכבאות בדבר אמצעי הבטיחות הנדרשים בבנין.</p> <p>ה. אישור מחלקת נגישות</p> <p>ו. ינטעו עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע- פקיד היערות.</p> <p>ז. תיאום עם אגף תושבי"ה לעניין החניה תכנון החנייה תקן החנייה.</p> <p>ח. אישור מפקדת הג"א לפתרון המיגון בשטח התכנית.</p> <p>ט. רשום הערת אזהרה בספרי מקרקעין בגין הפקע שטח מבונה לצרכי ציבור במפלס 5.60-</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח- 1978 היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%. ע"פ חוק רשות העתיקות, תשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תכנית זו קובעת את ההוראות העיצוביות בתחומה בהתייחס לתכנית הבינוי, גובה הבינוי, מספר הקומות, קווי הבנין, זכויות הבנייה הנסיגות בבינוי, גובה הגדרות והיקף הגינה ומשקפת את עקרונות התכנון ומדיניות של התכנון למגרש זה, בהתייחס להוראות סעיפים 6.5.2 ו 6.5.9 לתכנית 10038. ככל שניתן יהיה לקבל היתר בניה מכח תכנית 10038, ויתברר שההיתר סותר את ההוראות בנושאים האמורים, לא ניתן יהיה לקבל זכויות נוספות מכח תכנית זאת.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יג	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית.</p> <p>1. במפלס 5.60- ימוקם מסחר בקו 0. שטחי המסחר יוגבלו לקומה זו כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. תאסר חזית מסחרית אטומה</p> <p>3. לא תותר הקמה ושימוש של עסקים משמיעי מוזיקה רועשת כגון מועדונים האמורים לעבוד</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>בשעת לילה מאוחרת</p> <p>4. בעסקים מסוג בתי קפה תותר השמעת מוסיקת רקע שקטה בלבד. רישוי העסק יכלול הוראות למניעת רעש מוזיקה מחוץ לכתלי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>5. פעולת פריקה וטעינה של ספקים תבוצע בין השעות 0700-2200</p> <p>6. חל איסור מוחלט על התקנה ושימוש במערכות כריזה רמקולים ומגבירי קול מחוץ לכתלי בתי עסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>7. מערכות האיוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדו בחזיתות.</p> <p>8. לא תותר סגירת חורף או קירווי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>תשמר תכסית תת קרקעית הפנוייה מבינוי בשטח של לא פחות מ 20% משטח המגרש במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקעי בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים). ככל שלא תהיה אפשרות להשאיר 20% שטחים תת קרקעיים פנויים ינתן פיתרון הנדסי חלופי לחלחול המים כגון נקז .</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר רגלי להולכי רגל ופינות ישיבה</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכנית זו מסדירה רק את הרמפה התחתונה של תא שטח השצ"פ כך שלא תסתיר את החזית המסחרית על רחוב פת.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדרות המופיעות בצהוב בתשריט יחרסו .</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
										200				1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
350	(1)	(1)	(1)	(1)	6	10	42	35	3215		900	3415	751.2	1	1	מגורים	מגורים ד'	
										135				1	1	מסחר	מגורים ד'	

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:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כל השטחים הכלולים במעטפת הבניין לרבות שטחי מרחבים מוגנים.
- שטחי אחסנה מתחת לקרקע ליח"ד כלולים בשטחי השרות המצוינים בטבלה.
- ג.על אף האמור בטבלה מספר יח"ד יהיה בין 30-35 יח"ד וייקבע לעת מתן היתר הבנייה.
- ד. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת שטחים או קומה תת קרקעית או שינוי מפלס החנייה עבור עמידה בתקן חנייה ובלבד שיהיו בתוך קווי הבניין התת קרקעיים.
- ה. לא יותר ניוד שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.
- ו. תיאסר המרת שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לשטחים אחרים בבנין.
- ח. במידה ובשלב היתר הבנייה ידרש פיר אשפה נוסף תותר תוספת של 10 מ"ר שטח שרות לכל קומה בבניין.
- ט. הגובה המצוין לא כולל חדר יציאה לגג וגובה מעקה בגובה מינימלי של 1.1 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמופיע בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

6.2 הוראות בזמן בניה

בהתאם לסעיף 63(8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקעות הגובלות במגרש הבנייה מכל צדדיו, וזאת ללא צורך בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע הגובלת, בין אם היא פרטית ובין אם ציבורית. עוגנים אלה יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. כמו כן ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות ו/או ציבוריות, לפי העניין) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) ולהשבת מצב לקדמותו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בהינף אחד. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה להפריד את להגיש היתר החפירה הדיפון והביסוס מהיתר הבניה לבניין, ולקדם את הוצאתם במקביל. התכנית תפקע בתוך 6 שנים מיום אישורה אם לא יוצא היתר בנייה לבניין תוך פרק זמן זה ואז יתבטלו זכויות הבניה מתוקף תכנית זאת. היתר החפירה לא יחשב 'היתר' לעניין פקיעת תוקף.