

101-0721050

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

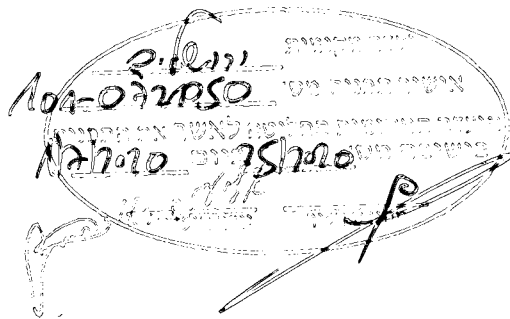
## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0721050

מתחם הוג'ייטק- שינוי הבנוי המאושר בתכנית 6394, גבעת רם, ירושלים

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בעדכון נספח הבינוי של תכנית 6394 לצורך הקמת פרויקט הוגייטק בצידו המערבי של קמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם.

נספח הבינוי בתכנית זו משנה מפלסים, גבהים, מספר מבנים ותכנית, כל זאת ללא תוספת בזכויות הבניה המאושרות בתכנית 6394.

העדכון נדרש לשם התאמת הבינוי לצרכים העדכניים של האוניברסיטה ומתוך התאמתם לשינויים שנעשו בסביבת הפרויקט כגון קו הרק"ל והתכנית לקרוי בגין מחד ומתוך רצון להתאימו לצפיפות העדכנית הנדרשת בעיר וגמישות בהתאמת הבינוי לצורכי הדיירים מאידך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם הוג'יטק-שינוי הבנוי המאושר בתכנית 6394, גבעת רם, ירושלים
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0721050 26.845 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)
		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

218622 קואורדינאטה X

631045 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת גבעת רם, האוניברסיטה העברית, שטח התכנית נמצא בין דרך

בלפור במזרח לרחוב ישעיהו ליבוביץ במערב ומדרום למכון הגאולוגי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת רם - האוניברסיטה העברית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30337	מוסדר	חלק		171

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0209593	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0209593. הוראות תכנית 101-0209593 תחולנה על תכנית זו.	7423	2349	12/01/2017
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	687	1586	16/07/1959
6394	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6394 ממשיכות לחול.	4985	2650	09/05/2001

**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				עידו זמיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			עידו זמיר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
תנועה	מנחה			13/01/2020	אברי מונטה	11: 39 13/01/2020	נספח תנועה-נספח מס' 3	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	20/07/2020	עידו זמיר	12: 45 20/07/2020	נספח בינוי-נספח מס' 1 גיליון 1 מתוך 2	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	20/07/2020	עידו זמיר	12: 46 20/07/2020	נספח בינוי-נספח מס' 1 גיליון 2 מתוך 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 550	1	19/01/2020	רון פרומקין	15: 08 19/01/2020	נספח עצים-נספח מס' 2	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	19/01/2020	עידו זמיר	12: 04 19/01/2020		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 44

**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			האוניברסיטה העברית בירושלים	ירושלים	קמפוס גבעת רם ) (1				rotem@hu assets.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: ביתן 2.9 כפר ההייטק.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			האוניברסיטה העברית בירושלים	ירושלים	קמפוס גבעת רם				rotem@huassets.co.i 1

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318866	
חוכר				האוניברסיטה העברית בירושלים	ירושלים	קמפוס גבעת רם				rotem@huassets.co.i 1

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עידו זמיר	114552		גליל ים	גליל ים		09-9578202		iddo@skorka-arch.com
	מודד	נתן דותן	354		תל אביב-יפו	עמינדב	23	03-5614421		dotan_ku@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	אברי מונטה	20616		אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		avri@rameng.net
אדריכל	אדריכל	רועי סקר	102204		גליל ים	גליל ים		09-9578202		roy@skorka-arch.com
ד"ר	אגרונום	רון פרומקין			מבשרת ציון	מבוא יערה	17	02-5332028	073-7432028	ron.frumkin@gmail.com



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 44



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 44



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי הבנוי המאושר בתכנית 6394 בשטח המתחם הידוע כמתחם הוג'יטק, גבעת רם, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי הבנוי המאושר עפ"י תכנית 6394, בתחום תא שטח 10, בין היתר בנושאים הבאים:
  1. הקמת שלושה בנינים חדשים מעל מסד רציף, במקום ארבעה בנינים.
  2. ביטול הוראות הבינוי המחייבות הקמת הבניינים בחזיתם המערבית באופן מדורג ומפורץ, וקביעת מתכונת בינוי חדשה להקמתם.
  3. שינוי הוראות הבינוי לעניין תכסית הבינוי הנדרשת.
  4. התרת תוספת של 2-3 קומות.
  5. קביעת מפלס כניסה ראשית מרחוב בלפור, תוך שינוי מפלס הכניסה הקובעת ל-756.00 מ'.
  6. שינוי גובה הבניה המרבי וקביעתו ל-801.80 מ'.
  - ב. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
  - ג. הגדלת מספר הקומות המרבי מ-6-7 קומות מעל 4 קומות חניה ל-10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ועד 7 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
  - ד. שינוי תוואי השטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי.
  - ה. קביעת בינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי.
  - ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.
  - ז. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
			יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	הנחיות מיוחדות
			יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	זיקת הנאה למעבר רגלי

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,953.49	7.28
מבני ציבור מיוחדים למחקר ופיתוח טכנולוגי	24,892.11	92.72
סה"כ	26,845.6	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	26,845.63	100
סה"כ	26,845.63	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

שימושים	4.1.1
כמאושר בתכנית מספר 6394	
הוראות	4.1.2
הוראות בניו	א

1. יותרו שינויים בבניו המאושר שעפ"י תכנית מספר 6394, בתחום תא שטח 10, בין היתר בנושאים הבאים:
  - א. תותר הקמת שלושה בנינים חדשים מעל מסד רציף, במקום ארבעה בנינים.
  - ב. הוראות הבינוי המחייבות לעניין הקמת הבניינים, בחזיתותיהם המערביות, באופן מדורג ומפורץ שעפ"י תכנית מספר 6394 - מבוטלות בזאת.
  - ג. תותר תוספת של 2-3 קומות מעבר לקומות הבניה המאושרות בשטח, וקביעתן ל-10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ועד 7 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
  - ד. גובה הבניה המרבי יהא - 801.80 מ'.
  - ה. מפלס הכניסה הראשית יהא מרחוב בלפור, תוך שינוי מפלס הכניסה הקובעת ל-756.00 מ'.
    - ו. יותר שינוי בהוראות הבינוי לעניין תכנית הבינוי הנדרשת.
    - ז. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 12 מ'.
    - ח. הבינוי יהא כמפורט בנספח מס' 1.
  3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בניין מירביים ומספר קומות מירבי. ניתן יהיה להתיר שינויים אדריכליים ועיצוביים לעת מתן היתר בניה, לרבות בנוגע לאופן העמדת המבנים בתא השטח, חלוקה למבנים או אגפים נפרדים וכדומה, ללא צורך בביצוע ההליך שעפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

#### ב קווי בנין

קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

#### ג זכויות בניה מאושרות

1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן.
2. יותר שינוי בחלוקת השטחים בין השטחים שמעל מפלס הכניסה הקובעת, לבין השטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, שעפ"י תכנית מס' 6394, הכל כמפורט בסעיף 5 להלן.
3. מודגש בזאת כי אין בשינוי הבינוי שעפ"י תכנית 101-0721050 זו משום הגדלה של שטחי הבנייה המאושרים עפ"י תכנית מס' 6394.
4. לעת מתן היתר בניה יותר ניווד שטחי בניה עיקריים ו/או שטחי שירות בין המפלסים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, למפלסים שמעל מפלס הכניסה הקובעת או להיפך, ובלבד שלא יהא שינוי בסה"כ שטחי הבניה העיקריים ו/או השירות.

#### ד זיקת הנאה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>השטח המסומן בתשריט ונספח מס' 1 בקווים אלכסוניים מקבילים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>השטח יפותח כמעבר לשימוש הציבור הרחב במפלס 756.00, בשעות הפעילות הסדירות של המבנים, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. על שטח זה ממשיכות לחול הוראות תכנית מס' 6394 לגבי שטחים בתוך מבנים עם זיקת מעבר לציבור.</p> <p>תוואי השטח עם זיקת ההנאה, מיקומו והיקפו, יקבע סופית ובאופן מפורט, לעת מתן היתר הבניה בשטח, לאחר תיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לני"ל.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. החניה תבוצע בתת הקרקע ותתפרס על פני מס' חניונים בני 4 עד 7 קומות חניה תת קרקעיות, הכל כמפורט בנספחים מס' 1 ו-4.</p> <p>התכנון המפורט של החניונים ייקבע סופית לעת מתן היתרי בניה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי שטחי הבניה עבור החניה כאמור נכללים במניין שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, המפורטים בסעיף 5 להלן.</p> <p>4. ראה סעיף 5.ח.4.1 להלן.</p> <p>5. הכניסה לחניונים תהא מרחוב ישעיהו ליבוביץ.</p>	ה
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.</p> <p>2. יותר שימוש בחומרי גמר שאינם מאבן כגון אלומיניום, בטון, זכוכית, לוחות מתועשים במגוון חומרים.</p> <p>3. תכנון והקמת גדרות בשטח התכנית יהיו בכפוף לתאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לני"ל, ובכפוף לאישור היתר בניה כחוק. הקמת גדרות בשטח התכנית תהא רק במקרים בהם הדבר נדרש משיקולי בטחון ו/או בטיחות.</p> <p>4. יש לתכנן מבנים יותר רגולרים בתצורתם ולשלב מרפסות שקועות/מגרעות, ע"מ ליצור מופע בינוי יותר מרוכך.</p> <p>5. כל חדרי התשתית, לרבות חדרי שנאים, חדרי אשפה וכו' יהיו תת קרקעיים או נסתרים, בתוך קווי הבניין ולא על הגגות.</p> <p>6. יובטח כי לא תהא חדירה לתחום ההפקעה של תכנית הרכבת הקלה, על הקרקע ובתת הקרקע.</p> <p>בכל אלמנט אדריכלי/קונסטרוקטיבי.</p>	ו
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לעקירה</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק</p>	ז



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>במחלקת גננות שבאגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים. במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם עצים בוגרים בהיקף ובשווי שלא יפחת משווי העצים שיעקרו בפועל, בפיקוח אגרונום, בתאום עם מחלקת גננות ולאחר קבלת אישורה לני"ל. 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא, אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה, ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישורה לני"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. ראה הוראות תכנית מס' 6394. 2. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניינים, לרבות תכנון הפיתוח, תכנון חזיתות הבניינים ותכנון פתרונות אדריכליים מורכבים להסתרת חזיתות חניונים עיליים, עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, וקבלת אישורו לני"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות ומעברים, קירות תומכים, חתכים, חזיתות תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 4. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום 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 הני"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך לו. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביום ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות ובכל המתקנים והאביזרים הקיימים והכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח ושל דרכי הגישה אליה לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את תכנון הממשק עם הרכבת הקלה המתוכננת ממזרח לתכנית, תכנון התנועה ברחוב ישעיהו ליבוביץ (לרבות כל האלמנטים של הכביש), תוך פירוט מידות, זכויות דרך, חתכי רוחב, תכנון מדרכות, תכנון מעגל התנועה, תכנון קומות החניה לבניינים וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם תכנית אב לתחבורה. בעת התכנון, ההקמה וההפעלה של הבניינים שבתחום התכנית יובטח כי לא תהא חדירה לתחום ההפקעה של תכנית הרכבת הקלה, על הקרקע ובתת הקרקע, בכל אלמנט אדריכלי/קונסטרוקטיבי, ויובטח שלא תהא הפרעה להקמה ולהפעלה של הרכבת הקלה בעת הקמת הבניינים שבתכנית. 7. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת נגישות. 8. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם רשות העתיקות.</p>	<p>ח</p>



ת.ד. 44  
מונה תדפיס



ת.ד. 44  
מונה תדפיס



ת.ד. 44  
מונה תדפיס

**יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**

**4.1**

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקת לאיכות הסביבה, בין היתר, לצורך הבטחת ביצוע כל המפורט בהוראות תכנית מס' 6394 לעניין מניעת מפגעים סביבתיים.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח שבתחום התכנית ופיתוח השטחים הגובלים בה לאישור האגף לשיפור פני העיר.
- התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תמך וגדרות, חומרי גמר, ריצופים, תאורה, תכנון הממשק עם הרכבת הקלה שמתוכננת ממזרח לתכנית, פיתוח הדרך הציבורית שממערב לתכנית (רחוב ישעיהו ליבוביץ) וכדומה, הכל כפי שידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר.
12. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובהנחית מנהל בית המודל.

**הנחיות מיוחדות**

**ט**

1. השטחים המסומנים בתשריט בקווים מקבילים אלכסוניים הם שטחים עם הנחיות מיוחדות. על שטחים אלו ממשיכות לחול, ללא שינוי, כל הוראות תכנית מס' 101-0209593 לגבי שטחים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.
2. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 6394, לרבות הוראות בינוי ופיתוח, הוראות לעניין השימושים המותרים, הוראות פיתוח וטיפול נופי, הוראות למניעת מפגעים סביבתיים, הנאים למתן היתר בניה וכדומה, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0721050, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסיט (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	
קדמי תכנון זמין זדפסה 44 (2)	(2)	(2)	(2)	7	10	46	83.6	476.4	127712	(1) 51924	(1) 7666	(1) 11550	(1) 56572	26845	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. לעת מתן היתר בניה תותר העברת שטחי בניה עיקריים/שירות ממפלס שמעל הכניסה הראשית למפלס שמתחת לכניסה הראשית או להיפך, ובלבד שלא יהיה שינוי בסה"כ שטחי הבניה העיקריים/שירות שבתכנית...
- (2) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
- ב. לא ינתן היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה השעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע ייקבעו לעת מתן היתר הבנייה.	
	הבניינים יבנו ברצף זה לצד זה כמאושר	
	בהוראות תכנית מס' 6394.	

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים