

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0901744

פינוי בינוי ברחוב פארן 1, 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 :

31/10/2021

לאשר את התוכנית

21/11/2021

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

מהות הבקשה כוללת שינוי יעוד המגרש מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים ד', הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות וקביעת קווי בנין חדשים עבור הבנינים החדשים ועבור המרפסות הזיזיות.

מגישי התכנית מיופי כח מטעם בעלי הקרקע. התכנית כוללת עקירת עצים.

50% משטח דירות היזם יוצעו להשכרה לפי החישוב הבא:

סה"כ שטח דירות בפרויקט: עיקרי + ממ"ד: $6530+756=7286$ מ"ר. סה"כ שטח דירות תמורה: 1736 מ"ר. סה"כ שטח דירות יזם: 5550 מ"ר. סה"כ שטח דירות להשכרה: 2775 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פינוי בינוי ברחוב פארן 1, ירושלים

ומספר התכנית

101-0901744

מספר התכנית

1.895 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	221869
	קואורדינאטה Y	634277

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	פארן	1	

רמת אשכול

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30246	מוסדר	חלק	10	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו מוגשת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
06/07/1971	2126	1736		החלפה	א /1442
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב'. הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמית מנדלקרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמית מנדלקרן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 32 29/07/2021	עמית מנדלקרן	29/07/2021		1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		17: 01 13/09/2020	אדיר אלווס	13/09/2020	19	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 27 13/09/2020	ראובן אלסטר	13/09/2020	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
	פרטי			חוצות ירושלים פארן מגורים בע"מ	ירושלים	ישא ברכה	24	02-5918444		y22969@gmail.com



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חוצות ירושלים פארן מגורים בע"מ	ירושלים	ישא ברכה	24	02-5918444		y22969@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלי תוסיה כהן			ירושלים	אגריפס (1)	42			royia12@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ע"פ ייפוי כח

(1) כתובת: באמצעות ייפוי כח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמית מנדלקרן			תל אביב- יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a-studio.com



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	אדיר אלוס			חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir-nof.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

התחדשות עירונית ברחוב פארן 1, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 17

1. קביעת יעוד הקרקע למגורים ד' עם שימוש מסחרי ומבנה ציבורי.
2. קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע לכיוון רחוב פארן ולכיוון רחוב ששת הימים
3. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.
4. קביעת תוספת זכויות בניה למגורים, מסחר ושטחים ציבוריים.
5. קביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות.
6. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות.
7. קביעת מספר יחידות הדיר ב-2 מבנים חדשים, סה"כ 63 יח"ד
8. קביעת מספר הקומות שיעמוד על קומת קרקע + 9 קומות מגורים
9. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל דרך תא שטח 1
10. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף ונטיעת עצים.
11. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.
12. קביעת היקף השטחים המיועדים להשכרה למגורים לתקופה קצובה.
13. קביעת הוראה בגין הפקעה לשטחי ציבור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ד'	זיקת הנאה למעבר רגלי
1	מגורים ד'	חזית מסחרית
1	מגורים ד'	להריסה
1	מגורים ד'	קו בנין עילי
1	מגורים ד'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,889	מגורים 2
100	1,889	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,895.17	מגורים ד'
100	1,895.17	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מגורים להשכרה 3. בקומות שמעל מפלס הקרקע - מגורים, מחסנים ומערכות טכניות. 4. במפלס הקרקע - שטחי מסחר, שירותים אישיים, קליניקות ומרפאות, משרדים, חנויות, בתי תכנון זמין מונה הדפסה 17. מרקחת, משרדים, בנקים ושימושים אחרים בעלי אופי ציבורי, מבנה ציבור, מתקנים טכניים. 5. לא יותרו עסקים המייצרים מפגעי רעש כגון ברים, מועדונים, מסעדות, בתי קפה וכל עסק המפעיל מטבח ו/או העושה שימוש בחצר. 6. שטחי ציבור לשימוש קהילה ורווחה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת שני מבנים בני 9 קומות מעל קומת קרקע מסחרית/ ציבורית. 2. שטחי הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם למצויין בטבלה 5 ובתשריט התכנית. 3. תותר הקמת מרתף חניה בתכסית של עד 100% ובלבד שיוסדר חילחול מי הנגר באמצעות בורות חילחול או אמצעים אחרים. 4. בקומת הקרקע יוקדש שטח לשימוש ציבורי בהתאם לדרישות עיריית ירושלים. שטח זה יוכל להיבנות בקומות ובלבד שהכניסה אליו תהיה ממפלס הקרקע ותוסדר גישה נגישה לכל קומותיו. 5. תותר בניית מרפסות בשטח הגדול מ-14 מ"ר לכל דירה על מנת לאפשר לכל דירה מרפסת סוכה ובלבד ששטח המרפסות הכולל לא יחרוג מהשטח המופיע בטבלה מס' 5. 6. תותר הקמת פרגולות בשטח התכנית וזאת ללא תוספת שטחי בניה ובלבד שאלה יבוצעו בתכנון אחיד לכל התכנית. 7. יותרו שטחים מקורים בקומת הקרקע במידת הצורך ואלה יתווספו לשטחים המצויינים בטבלה 5. 8. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד. 9. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מיסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה. 10. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה. 11. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים. 12. גגות המבנה יהיו שטוחים. 13. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה ממדרגות וחדרי מכוונות/טכניים ככל שידרשו. 14. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה. 15. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה 16. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. תותר בניית קירות זכוכית ו/או חיפוי מתכתי כחלק מעיצוב חזיתות המבנה ובלבד ששטח חיפויים אלה לא יעלה על 50% משטח כלל חזיתות המבנה. 17. המפלסים המצויינים בנספח הבינוי לשטחי הפיתוח ולבינוי הינם מנחים ותותר סטיה מהם כל עוד ישמר מספר הקומות המצויין בטבלה 5. 18. קירות הפיתוח והגדרות יבנו מאבן טבעית, מרובעת ומסותתת משני צדדיהם.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>19. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A המצוי בקומות קרקע, גלריה וקומה 1- של הבניין והיקפו כ-300 מ"ר יותר שימוש לקהילה ורווחה בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>20. לא תותר הקמה של שנאי חברת חשמל במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו או כחלק מקומות הבניין הבניין התת קרקעיות בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. ניתן יהיה להתקין מעליות ומתקני חניה אוטומטיים בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>3. מיקום הכניסה לחניון יהיה מחזית המבנה המזרחית אחורית.</p> <p>4. ניתן יהיה להוסיף קומות ושטחי בניה תת קרקעיים עבור חניונים מבלי שהדבר יחשב כסטייה ניכרת לתכנית זאת.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע בלבד</p> <p>2. תתאפשר גמישות בחלוקת חללי המסחר ובגודלם.</p> <p>3. שלטי החנויות יהיו אחידים</p> <p>4. תותר הקמת מצללה לאורך חזיתות המסחר ובלבד שזו תהיה אחידה לכל אורך הרחוב</p> <p>5. לא תותר השמעת מוסיקה מחוץ לכתלי העסק</p> <p>6. תותר הקמת קומת גלריה לכל חנות בניפרד. קומה זו לא תחשב במניין הקומות של הבניין.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. מתוך כלל שטחי המגורים בפרויקט יוקדשו 2775 מ"ר (שטח פלדלת - עיקרי + ממ"דים) להקמת יחידות דיור להשכרה לתקופת זמן של 10 שנים שלאחר קבלת היתר אכלוס למבנה הרלוונטי והכל בהתאם להוראות פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ובכפוף</p>

4.1

מגורים ד'

לתנאי כתב האישור לתכנית הקמת בניין להשכרה שיתקבל מהרשות להשקעות במשרד הכלכלה והתעשייה

2. קבלת אישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לתכנית פיתוח מפורטת הכוללת מפלסי פיתוח, קירות פיתוח אם ישנם, נטיעות וגינון, ריצוף, ריהוט רחוב מתקנים הנדסיים, מצללות וכל האלמנטים הנוספים הרלוונטי

3. אישור מחלקת תברואה של עיריית ירושלים.

4. אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו, התש"ל-1970).

5. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

6. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:

שימושים בשטחי המסחר, מניעת מטרדים סביבתיים בזמן ולאחר הבניה, פינוי עודפי עפר ופסולת לאתר מוסדר, מיקום מערכות מכניות, איוורור, מיזוג, שילוט וכדומה. ביצוע הפעולות שידרשו יהיו על חשבון מגישי התוכנית לשיעור רצון המחלקה לאיכות הסביבה.

7. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקן 5281.

8. אישור חברת החשמל

9. אישור מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים למבנה הציבור בשטח התוכנית.

10. קבלת אישור שירותי כבאות והצלה

11. קבלת אישור חברת הגיחון

12. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח

בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומות קרקע, גלריה ו-1 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי ומסומן באות A) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

ה

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. ניתן יהיה לתת היתר איכלוס לכל מבנה בשטח התכנית בניפרד ובלבד שיוסדרו כלל נושאי הבטיחות ובכלל זה החניונים המשותפים וקומת הקרקע והשלמת מטלת יזם להקמת מבנה ציבור ומסירתו לעיריית ירושלים.

2. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.

ו

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

4.1	מגורים ד'
	<p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. סטייה של 1 מ' או יותר מגובה הבניין המירבי כמצוין בניספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי המופיע בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. רוחב המדרכה הצמודה לפרויקט לא יפחת מ 3.5 מטר. שטח זיקת ההנאה יפותח יחד עם המדרכה הקיימת ברצף וללא גדרות או הפרשי מפלסים.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יכללו מעברים במפלס הקרקע .</p> <p>2. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בהיתר הבניה כל עוד נישמר העיקרון של מעבר חופשי בין רחוב פארן והחניה הפתוחה בחלקה מס' 14.</p> <p>3. ניתן יהיה לתכנן ולבנות בינוי ומרפסות זיז מעל זיקות ההנאה.</p>
ט	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים הציבוריים המבויים בשטח התכנית יועברו לטובת עיריית ירושלים וירשמו על שמה.</p>
י	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. פתחי יניקה ופליטת אוויר מן החניון התת קרקעי ימוקמו רחוק ככל הניתן מדירות המגורים וממקומות שבקרבתם שוהים או עוברים הולכי רגל</p> <p>2. לעת מתן היתר הבנייה יצוין מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנים, אופן סילוק עודפי העפר והסכס התקשרות המעידות על הסכס התקשרות על פינוי פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה.</p> <p>2. עצים לכריתה: יש לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.</p> <p>3. כריתה והעתקת עצים תתבצע לאחר קבלת היתר בניה ובאישור פקיד היערות.</p> <p>4. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע יחייבו תכנון, איטום וניקוז ותחזוקה אינטנסיבית בתיאום עם מהנדס העיר ואגף שפ"ע בשלב היתר הבניה.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>תותר הקמת מרתף בתכנית של עד 100% ובלבד שיוסדר נושא מי הנגר באמצעות בורות חילחול או אמצעי אחר באישור הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p>
יג	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
יד	<p>הנחיות מיוחדות דיור להשכרה:</p> <p>1. תקופת ההשכרה: כל הדירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 10 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור להשכרה בתכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה או צמצום תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור מיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.</p> <p>6. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.</p> <p>7. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</p> <p>8. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
756 (6)	(5)	(5)	(5)	(5)	10 (4)	36.6 (3)	63 (2)	85	4700 (1)		1525	4030	1985	1	מגורים	ד' מגורים		
											275	2500		1	מגורים להשכרה	ד' מגורים		
												1230		1	מסחר	ד' מגורים		
										100		200		1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים		

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) תותר הקמת קומות חניון נוספות ותוספת של שטחי בניה תת קרקעיים לשם בניית מקומות חניה נוספים או לשם בניית מחסנים פרטיים בשטח כולל של עד 8 מ"ר לכל דירה באמצעות הקלה.
- (2) תותר תוספת של יח"ד ללא תוספת שטחי בניה.
- (3) מעל מפלס זה תותר הקמת חדרי מדרגות ליציאה לגג המבנה, מתקנים טכניים ומעקה גג לשם הסתרת מתקנים טכניים בגובה של עד 2 מ' מעל מפלס הגג. תותר סטייה של עד 1 מ' ממפלס זה.
- (4) תותר הקמת קומת גלריה עבור המסחר אשר לא תיכלל במניין קומות אלה. חדר יציאה לגג אינו נכלל במניין קומות אלה..
- (5) בהתאם למסומן בתשריט.
- (6) יותרו מרפסות הגדולות מ-14 מ"ר על מנת לאפשר מרפסות סוכה וכל עוד תהיינה אלה מוסתרות במעטפת אחידה.

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 והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	בניה	הבניה תתבצע בהינף אחד. על מנת לקדם את בניית מבנה התמורה לדיירי המתחם כיום ניתן יהיה לפצל את היתר הבניה ולקבל היתר בניה בנפרד לכל מבנה וזאת על מנת לקבל טופס איכלוס ללא תלות בסיום הקמת מבנה מס' 2.
4	היתר איכלוס למבנה מס' 1	הסדרת כלל נושאי הבטיחות ובכלל זה החניונים המשותפים וקומת הקרקע.
5	היתר איכלוס למבנה מס' 2	תנאי למתן טופס איכלוס למבנה מס' 2 יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

7.2 מימוש התכנית