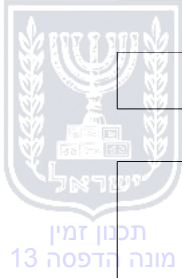


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0948414

שטח עירוני מעורב, רחוב אחרירי מע"ר מזרח, 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:
18/09/2022

לאשר את התוכנית
01/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/11/2021

להפקיד את התכנית

12/06/2022

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

מדובר בחלקה 37 גוש 30057 הנמצא ברחוב אל חרירי, מע"ר מזרח.
לפי התכנית 2639, השטח מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד, 75% בניה עיקריים.

התכנית מציעה:

1. שינוי יעוד למגורים, תעסוקה ומלונאות.
2. הקמת 2 בניינים למסחר, מגורים ותעסוקה
3. הקמת חניון ציבורי.
4. מגיש התכנית הינו בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שטח עירוני מעורב, רחוב אלחריירי מע"ר מזרח, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0948414

מספר התכנית

2.395 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 222400
 קואורדינאטה Y 632625

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר-מזרח ירושלים רחוב אלחרירי.

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 | אל חרירי | 30 | |

שכונה ואדי אל ג'וז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30057 | לא מוסדר | חלק | 37 | |

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 |
|------------|-----|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/09/2010 | | 154 | 6137 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 /1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/12 /1 |
| 08/11/1984 | | 289 | 3120 | תכנית זו מחליפה את תכנית 2639 | החלפה | 2639 |
| 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 זו מחליפה את תכנית 62 | 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 | | | אחמד אבו חוסין | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אחמד אבו חוסין | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 12: 15 16/05/2022 | אחמד אבו חוסין | 15/05/2022 | | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח תנועה וחניה | 10: 47 09/04/2022 | אנס שריף | 09/04/2022 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | | 10: 50 09/04/2022 | אחמד אבו חוסין | 09/04/2022 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 |
|----------------|------|-----------------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|------------|----------------------|
| מר | פרטי | עומר עמראן עווידה (1) | | | ירושלים | הרב קוק | 8 | 02-6235588 | 02-6240992 | majedgh@zahav.net.il |
| מר | פרטי | מחמוד עלי קדורה (1) | | | ירושלים | הרב קוק | 8 | 02-6235588 | 02-6240992 | majedgh@zahav.net.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אצל עו"ד מאגיד גנאיים.

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 |
|----------------|-------------|----------------|---------------|----------|---------|----------------------|-----|-------------|------------|----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | אחמד אבו חוסין | 3708728 | פרטי | ירושלים | דרך בית חנינא | 76 | 02-5877213 | | abahmed1@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | בנאן גריב מוסא | 1551 | | ירושלים | דרך בית חנינא (1) | | 02-6567605 | 02-6567604 | musa3@yahoo.com |
| תנועה | יועץ תחבורה | אנס שריף | 2898079 | | ירושלים | אום אל עמד | 3 | 054-3543111 | 02-5906579 | anas.engin@gmail.com |

(1) כתובת: בית חנינה כביש ראשי.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הקמת שני בניינים למסחר מגורים ותעסוקה ומלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ותעסוקה ומלונאות.
2. קביעת הוראות בינוי לשני בניינים חדשים לשימושים מעורבים של מסחר, משרדים ותעסוקה ומגורים.
3. קביעת שטחי בניה מרביים.
4. קביעת קווי בנין מרביים.
5. קביעת מספר קומות מירבי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת מס' יח"ד מירבי.
9. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ושימור.
11. קביעת הוראות בגין הריסה.
12. קביעת הוראות בגין חניון ציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------|---------|
| מגורים תעסוקה ותיירות | 2,1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים תעסוקה ותיירות | 2,1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים תעסוקה ותיירות | 2 |
| זיקת הנאה | מגורים תעסוקה ותיירות | 1 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים תעסוקה ותיירות | 1 |
| חזית מסחרית | מגורים תעסוקה ותיירות | 1 |
| להריסה | מגורים תעסוקה ותיירות | 2,1 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-------|--------|
| אזור מגורים 1 מיוחד | 2,395 | 100 |
| סה"כ | 2,395 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------|-----------|--------------|
| מגורים תעסוקה ותיירות | 2,394.72 | 100 |
| סה"כ | 2,394.72 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים תעסוקה ותיירות |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וחניון ציבורי. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותרנה הקמת שני מבנים חדשים למסחר, משרדים ומגורים בני 5 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. תתאפשר המרת שטחי המגורים והתעסוקה למלונאות.</p> <p>3. חדרי מכוונות וחדרים טכניים ימוקמו בקומות תת קרקעיות, לא יותרו חדרי מכוונות על גג המבנה.</p> <p>4. תותר הקמת חדר יציאה במפלס הגג.</p> <p>5. החזית המסחרית בקומת הקרקע, הפונה לרחוב אל חרירי, תבנה במפלס המדרכה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>6. גובה קומת המסחר יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>7. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p> <p>ד. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ו. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ז. כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>2. גובה הגדרות סביב החלקה יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים.</p> |
| ג | <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט במשבצת בצבע אדום הינו שטח זיקת הנאה</p> <p>2. תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.</p> <p>3. רוחב זיקת ההנאה יהא בהתאם לסומן בתשריט.</p> |
| ד | תנאים בהליך הרישוי |

| 4.1 | מגורים תעסוקה ותיירות |
|-----|---|
| | <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תיאום 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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. אישור מחלקת נגישות.</p> <p>5. תיאום עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>8. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>9. אישור המחלקה להסדרי תנועה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג בתת הקרקע.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 2 יהא חתימת הסכם עם רשות החניה העירונית בגין הפעלת החניון הציבורי.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת סביב המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה</p> <p>13. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות</p> |
| ה | <p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>3. תותר הקמת חניון תת קרקעי, על תקני המהווה חניון לשימוש הציבור הרחב, ללא מגבלה כלשהי, שיכלול לפחות 80 מקומות חניה.</p> <p>4. חניון ציבורי יהיה נפרד מחניון הפרטי.</p> |
| ו | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות וגובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים, שינוי השלבויות יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. החזית המסחרית לכיוון רחוב אל חרירי תבנה במפלס המדרכה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> |

| 4.1 | מגורים תעסוקה ותיירות |
|-----|---|
| | <p>5. ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. ניווד שטחי החניון הציבורי לשטחי שימושים אחרים בבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> |
| ז | <p>איכות הסביבה</p> <p>1. הנחיות לתעסוקה:</p> <p>א. לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' ו- ב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממרץ 2014 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי, לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.</p> <p>2. הנחיות למסחר:</p> <p>א. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. הנחיות למערכות אוורור, מיזוג ויציאת פליטות:</p> <p>א. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל המבנה, ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>ב. כיוון שמצפון, מזרח ודרום לתכנית ישנם מבני מגורים ומוסדות ציבור, מערכות האוורור יופנו לכיוון מערב לכיוון הכביש, על מנת למנוע מטרדי רעש וריח לתושבים ולמוסדות הציבור.</p> |
| ח | <p>עתיקות</p> <p>1. התכנית נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |
| ט | <p>תקשורת</p> <p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> |
| י | <p>חשמל</p> |



מגורים תעסוקה ותיירות

4.1

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|----------------|---------------|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------|----------------------|---------|-----------------------|-----------------|---------|-------|------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש מוחלט | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | |
| (5) | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 12.8 (4) | 60 (3) | 312 | 2750 (2) | 765 | 335 (1) | 270 | 1380 | 882 | 1 | 1 | מגורים תעסוקה ותיירות | מגורים תעסוקה ותיירות | |
| (5) | (5) | (5) | 6 | 5 | 16 (8) | 23 | 60 (3) | 704 | 10650 (7) | 2050 | 5200 (6) | 450 | 2950 | 1513 | 2 | 2 | מגורים תעסוקה ותיירות | מגורים תעסוקה ותיירות |



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

| מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי | קו בנין (מטר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------------|------------------|--------------|---------|-----------------------|-----------------------|
| | קדמי | | | | |
| 230 | (5) | 1 | 1 | מגורים תעסוקה ותיירות | מגורים תעסוקה ותיירות |
| | (5) | 2 | 2 | מגורים תעסוקה ותיירות | מגורים תעסוקה ותיירות |

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) שטח זה מיועד למסחר.
- (2) תותר המרת שטחי תעסוקה למלונאות.
- (3) התכסית מתחת לקרקע 80%.
- (4) מעל גובה זה יותרו מעקה תקני וחד' יציאה לגג.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) מתוכם 4850 מ"ר עבור חניון ציבורי.
- (7) תותר המרת שטח מגורים למלונאות.
- (8) מעל גובה זה יותרו מעקה תקני וחד' יציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח החלקה, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

- העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשה במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
- לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, לחיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור הנ"ל.
- תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה, לשם הבטחת ביצוע המפורט.

6.3**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-------------|---|
| 1 | היתרי בניה | תותר הוצאת היתר בניה עבור כל תא שטח בנפרד |
| 2 | ביצוע הבניה | הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח, לא תותר בניה בשלבים |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה