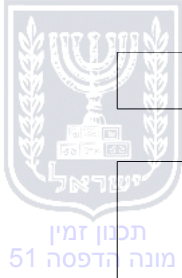


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0855668

התחדשות עירונית ברחוב בר יוחאי 4 ויצחק שדה 3, מתחם 11, 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 :

29/05/2023

לאשר את התוכנית

04/09/2023



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 ותחומה ברחובות בר יוחאי מצפון ויצחק שדה מדרום. מטרת התכנית הינה קידום התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי. במתחם קיימות כיום 72 יחידות דיור ב- 2 מבנים אשר ניבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20. במבנים לא קיימים פתרונות הולמים למיגון, חניה ונגישות. לצורך פיתוח המתחם מוצעת תכנית בינוי המשנה את קווי הבניין הקיימים, את גובה הבינוי ומוסיפה זכויות בניה. התכנית מניידת את השצ"פ הקיים בחלקה 123 לשצ"פ במיקום אחר בתחום התוכנית ובגיאומטריה מלבנית ונוחה לתכנון. התכנית כוללת תוספת של שטח להקמת מבנה ציבור, מעברים ציבוריים וחיבור בין הרחובות בר יוחאי ויצחק שדה. התכנית מוסיפה 193 יח"ד ובסה"כ מציעה 265 יח"ד. התכנית מוגשת ע"י החברה היזמית מגדלי קטמון מקבוצת בית ירושלמי בשם דיירי המתחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



התחדשות עירונית ברחוב בר יוחאי 4 ויצחק שדה 3, מתחם 11, ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0855668 מספר התכנית

4.729 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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218828
	קואורדינאטה Y	629043

### 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	בר יוחאי	4	
ירושלים	שדה יצחק	3	

גוננים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30169	מוסדר	חלק	61, 122	123

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 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
3220	החלפה	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3220 בתחומה	3009			29/12/1983
5166 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166 / ב ממשיכות לחול.	6052	1593		21/01/2010
5179	החלפה	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 5179 בתחומה	5015	3922		02/09/2001
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה.	687	1586		16/07/1959



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 1.7 מסמכי התכנית

## 1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עמית מנדלקרן ועומר בר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		עמית מנדלקרן ועומר בר		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

## 1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
דו"ח סביבה	רקע	חוות דעת סביבתית	1: 1	77	24/07/2022	ענת שרט	11: 19 06/09/2022	לא
חוות דעת כלכלית	רקע	תקן 21	1: 1	55	11/10/2022	יניב גוב ארי	09: 35 13/11/2022	לא
נספח חברתי	רקע	סקר חברתי	1: 1	38	08/01/2021	לואיס בר ניר	16: 48 26/08/2021	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	10/04/2022	אהוד קראוס	14: 19 05/09/2022	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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			מגדלי קטמון מקבוצת בית ירושלמי - גראנד יזמות בע"מ	ירושלים	הרטום	7			office@baje.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגדלי קטמון מקבוצת בית ירושלמי - גראנד יזמות בע"מ	ירושלים	הרטום	7			office@baje.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלים	עורך ראשי	עמית מנדלקרן ועומר בר		סטודיו או 2 איי בע"מ	תל אביב- יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a-studio.com
	סוקר עצים	אדיר אלווס			חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir-nof.co.il
יועץ חברתי	יועץ	לואיס בר ניר		אורבניקס תכנון כלכלה וסביבה	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102817		louis@urbani.cs.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי		אמאב	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		vladi@amav.net
	שמאי	יניב גוב ארי	1319		ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2			gayaniv9@walla.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	דוד די"ר זיטון		א.ד. טכנולוגיה	ירושלים	הרב קוסובסקי	9	02-6536379		ed.technology@gmail.com
	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	photocad@kraus-eng.co.il
	יועץ סביבתי	ענת שרטור		תו"פ סביבה ואקוסטיקה	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514		topsviva@gmail.com



משרד תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 51

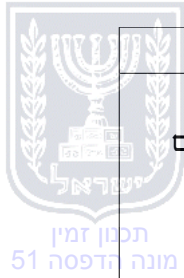


משרד תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 51



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר מירבי.</li> <li>הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</li> <li>הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</li> </ol>
תחזוקה ארוכת טווח	<ol style="list-style-type: none"> <li>תחזוקת מנע: פעולות מתוכננות, לרבות פעולות להחלפתם ותחזוקתם של מתקנים או תשתיות מרכזיות או חלק מהם או מרכיבים בהם, לצורך מניעת בלאי, שבר או כל התדרדרות של מצב הבית המשותף, לרבות כל מתקניו ולרבות שמירה מראש על מצבו התקין של הבית המשותף והרכוש המשותף ומתקניו, והכל במטרה לאפשר את תפקודם של המבנה, הרכוש המשותף וכל מתקניו לאורך זמן.</li> <li>תחזוקת שבר: פעולות הנדרשות בעקבות תקלה או שבר שאירעו באחד או יותר ממתקניו של המבנה או תשתיותיו, לרבות פעולות הנדרשות באופן מיידי בעקבות תקלה או שבר כאמור.</li> </ol>



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**

קביעת הוראות פינוי מבנים קיימים ובניית חדשים תחתיהם, לרבות שטחי מסחר ושטחים ציבוריים מבונים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

01. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

-שינוי משטח מגורים מיוחד לשצ"פ

-שינוי משטח מגורים מיוחד למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

- שינוי משטח מגורים לשביל ולדרך

02. קביעת הוראות לבינוי בנייני המגורים

03. קביעת מספר יח"ד

04. קביעת שטחי בניה עיליים ותת קרקעיים

05. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים וקווי בניין למרפסות זיזיות

06. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים ומבנה ציבור

07. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה

08. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה.



09. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי

10. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת

11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה

12. קביעת שלביות לביצוע התכנית

13. קביעת הוראות בדבר תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	5
שטח ציבורי פתוח	7, 3
דרך מוצעת	9, 6
שביל	4
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	9
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	7, 3
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	7, 3
מגורים תלת מימד	דרך מוצעת	6
מגורים תלת מימד	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מגורים תלת מימד	שביל	4
מגורים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	7, 3
קו בנין עילי	דרך מוצעת	9
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שביל	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

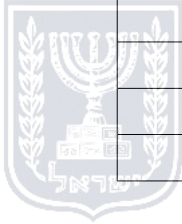
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	4,124	87.21
שטח ציבורי פתוח	605	12.79
סה"כ	4,729	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	348.53	7.37

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	62.7	1.33
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,989.14	63.21
שביל	250.93	5.31
שטח ציבורי פתוח	1,077.92	22.79
<b>סה"כ</b>	<b>4,729.21</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מעל הכניסה הקובעת: מגורים, מבנה ציבור למטרות חינוך, תרבות וקהילה, מסחר, שירותים אישיים, קליניקות ומרפאות, משרדים, חנויות, בתי מרקחת, בנקים ושימושים אחרים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מחסני דיירים</p> <p>מתחת הכניסה הקובעת: שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חניון, מתקנים טכניים, מחסני דיירים</p>
4.1.2	<b>סטיה ניכרת</b>
4.1.2.1	<p>1. גובה הבניין המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. למען הסר ספק - הקמת מתקנים טכניים על הגג מעבר לגובה המירבי המצוין בנספח הבינוי כדוגמת מאגר מים, גנרטור וכדומה ובנוסף הוספת קומה טכנית כאמור בסעיף 4 להלן לא יחשבו סטייה ניכרת מתוכנית זו.</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט 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, בכפוף לתקנות התכנון והבניה - תוספת שניה (מרווחים).</p> <p>3. סגירת מרפסות תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. מספר הקומות המירבי המופיע בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. תוספת קומות טכניות או גלריה למסחר, לא תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>5. מיקום כניסות לשטחי המסחר והמפלסים המחברים אותם לרחוב בר יוחאי ויצחק שדה מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת. הדרכים המוצעות יפותחו במפלס המדרכה הקיימת ללא גדרות וללא הפרשי מפלסים.</p> <p>6. לא תותר הבלטת חדרי שנאים מעל שצ"פ, שביל, או דרך. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת</p> <p>7. שעוני מים ופילרים יתוכננו בניצב לרחוב, שצ"פ או שביל. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת</p> <p>8. כל ההוראות המפורטות בסעיף 6.2 בנוגע להנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות".</p>
4.1.2.2	<b>קווי בנין</b>
4.1.2.3	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. על מנת להסיר ספק להלן פירוט מילולי:</p> <p>2. קווי הבניין עבור מבנה הציבור בתא שטח מס' 2 יהיו 0 לכל הכיוונים כולל בין תאי שטח 1 ו-2 על מנת לאפשר הקמת מבנה ציבור המשכי על שני תאי השטח.</p> <p>3. קו הבניין העילי המסומן בתא שטח מס' 2 הוא עבור מגדל המגורים (מעל מבנה הציבור).</p> <p>1. אישור מחלקת תברואה של עיריית ירושלים.</p> <p>2. אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו, התש"ל-1970).</p> <p>3. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>4. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: מניעת מטרדים סביבתיים בזמן ולאחר הבניה, מיקום מערכות מכניות, מיקום איורור ומיזוג, אישור שימושי המסחר בתחום התוכנית, מיקום שילוט וכדומה ובלבד שלא יהיה בכך פגיעה בזכויות הבניה. ביצוע הפעולות שידרשו יהיו על חשבון מגישי התוכנית לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. אישור חברת החשמל</p> <p>6. אישור מחלקת תברואה בעיריית ירושלים</p> <p>7. אישור תכנית הפיתוח ע"י מהנדס העיר</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח</p> <p>בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומות קרקע, 1 ו-2 של הבניין (מכיוון רחוב יצחק שדה - כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p> <p>9. תיאום תכנית נטיעות מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה לחלק המותנה יהיה הצגת הסכם נאמנות הכולל תנאי יסוד להבטחת תחזוקה ארוכת טווח של המבנה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></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 בנייה ובתיאום עם 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> <p>5. תנאי לקבלת היתר בניה יהא אישור תוכנית נטיעות מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>	4.1.2.4
<p><b>הוראות תכנוניות</b></p>	4.1.3
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>4.1.3.1</p> <p>1. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת של קומות תת קרקעיות לצרכי חנייה, אחסנה ושטחים טכניים מעבר למפורט בתכנית זאת ללא צורך בהליך נוסף או הקלה. שטח הבניה של קומה זו יתווסף לשטחים המפורטים בטבלה 5 ויחשב לחלק משטחי הבניה המותרים לפי תוכנית זו ללא צורך בהליכים נוספים או פרסום הקלה.</p> <p>2. היזם ישקם כל שטח שיפגע כתוצאה מהעבודות ובכלל זאת, צידי הכביש בתאום עם עיריית ירושלים</p> <p>3. תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% של דירות בשטח של עד 85 מ"ר.</p> <p>4. תותר הקמת חדר שנאים בתחומי התוכנית עבור כלל הצרכנים בפרויקט בתת הקרקע בלבד.</p> <p>5. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>8. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים.</p> <p>9. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p>	

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>10. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה ממדרגות וחדרי מכוונות/חדרים טכניים, מאגר מים, גנרטור וכדומה ככל שידרשו.</p> <p>11. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.</p> <p>12. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה</p> <p>13. יותרו פתחי איוורור ושחרור עשן בכל שטח התכנית בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>14. לא יותרו דירות במפלס הקרקע לכיוון המרחב הציבורי ולא תותר הצמדת גינות במפלס הקרקע לכיוון זה.</p> <p>15. תותר הקמת קומת גלריה בחזיתות המסחריות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטחי קומת הגלריה יתווספו לשטחי המסחר המצויינים בטבלה 5.</p> <p>16. השטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום בהיר בקומות קרקע, ראשונה ושניה מכיוון רחוב בר יוחאי ואשר היקפם 2000 מ"ר (עיקרי + שירות) מיועדים לשימוש ציבורי בלבד. הגיאומטריה הסופית של שטחים אלה וחלוקת השטחים בין הקומות תקבע לעת מתן היתר הבניה ובלבד שהשטח הכולל לא יפחת מ-2000 מ"ר (ברמת מעטפת). תובטח יציאה משטחים ציבוריים אלה למפלס רחוב יצחק שדה בתחום השצ"פ בתא שטח מס' 3. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן.</p> <p>17. מפלסי הפיתוח מנחים ותותר סטיה של עד 1 מטר מהם לעת מתן היתר הבניה למעט הכניסות לשטחי המסחר שיחוברו בחיבור ישיר למפלס הרחוב הסמוך.</p> <p>18. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו עבור עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>4.1.3.2</p> <p>1. תקן החניה יהיה 1:1 (מקום חניה לכל דירה).</p> <p>2. תותר בניית חניון לכל תא שטח או חניונים משותפים במידת האפשר.</p> <p>3. ניתן יהיה להתקין מעליות ומתקני חניה אוטומאטיים בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>4. מיקום הכניסות לחניונים ורמפות הכניסה יקבעו לעת מתן יתר הבניה.</p> <p>5. ניתן יהיה לתכנן חניה תחת השטחים הציבוריים הפתוחים ותחת מבני הציבור כחלק מחניון המגורים</p> <p>6. חניות אופניים יותקנו במחסני הדיירים הפרטיים</p> <p>7. מספר החניות הציבוריות יהיו בהתאם לתקן לפי השימוש ובכל מקרה לא יעלה על 20 מקומות חניה</p> <p>8. מפרץ חניה פרטית להורדת נוסעים עבור גן ילדים ו/או מבנה הציבור יותקן ברחוב יצחק שדה.</p> <p>9. תותר הקמת חניות תחת הדרך בתא שטח מס' 6</p>	



<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.1</b>
<b>הוראות אחרות</b>	<b>4.1.4</b>
<b>עתיקות</b> 4.1.4.1 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.	
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
א. מבנה ציבור למטרות חינוך, תרבות וקהילה ב. חניון תת קרקעי ג. זיקת הנאה ד. חדרים טכניים וחדר שנאים למתחם כולו.	
	<b>4.2.2</b>
<b>אדריכלות</b>	<b>4.2.2.1</b>
תובטח יציאה משטח מבנה הציבור אל מפלס יצחק שדה.	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
מעל הקרקע: שטח מגוון לרווחת הציבור כולל מקומות ישיבה ומשחק וכדומה מתחת הכניסה הקובעת: שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חניון, חדר שנאים ומתקנים טכניים, צובר גז, מחסני דיירים. על תאי שטח 3 ו-7 יחולו ההנחיות לרישום בעלות בחלקה תלת מימדית.	
<b>הוראות תכנוניות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>4.3.2.1</b>
1. במפלס הקרקע יפותח השטח ע"י ריצוף, גינון, גינות משחקים וכדומה לרווחת הציבור. 2. מתחת לקרקע יוקם חניון לשימוש דיירי המתחם ומתקנים טכניים לטובת המתחם כולל צובר גז כמתואר בנספח הבינוי. 3. במקומות בהם הגינון יימצא מעל שטח החניון עומק בתי הגידול לעצים לא יפחת מ-1.5 מטר. 4. על תאי שטח 3 ו-7 יחולו ההנחיות לרישום בעלות בחלקה תלת מימדית. 5. יותר שימוש בתא שטח 3 באופן זמני לשם התארגנות, עירום ואיכסון עודפי עפר.	
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
מעבר מוטורי ורגלי על תאי שטח מס' 6,9 יחולו ההנחיות לרישום בעלות בחלקה תלת מימדית.	
<b>שביל</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
מעל הקרקע - מעבר רגלי מתחת לקרקע: חניה, חדר שנאים ומתקנים טכניים, מחסני דיירים. על תא שטח 4 יחולו ההנחיות לרישום בעלות בחלקה תלת מימדית.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



<b>שביל</b>	<b>4.5</b>
<b>הוראות תכנוניות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>4.5.2.1</b>
יותר חיבור עתידי באמצעות גשר בין שטח הציבורי בתא שטח מס' 2 לבין השטח ביעוד מבנה ציבור המאושר בתוכנית מס' 666032. גובה המעבר תחת הגשר לא יפחת מ-7 מטר.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר תוכנית- 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)	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 מוחלט 1199
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
(7) 1608	(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 4	(4) 29	(3) 102	134		(2) 8042	4313	(1) 12210		1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
132	(6)	(6)	(6)	(6)		(11) 2	(10) 7	(9) 11			(8) 240	(8) 1210	זכויות מותנות	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
												290		1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
												(12) 330		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
(7) 1572	(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 4	(4) 30	(14) 107	131		(13) 4000	4562	) 11959.5 (1)		2	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
132	(6)	(6)	(6)	(6)		(17) 2	(16) 7	(15) 11			(8) 240	(8) 1210	זכויות מותנות	2	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
											110	880		2	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
												1670 (12)			2	מבנים ומסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומסדות ציבור		
										3496 (18)			874		3	חניון	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**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. יותר ניוד שטחים ויחידות דיור בין תאי שטח 1 ו-2 ובלבד שסה"כ שטחי הבניה, כמות יח"ד הדיור המקסימליות וגובה המבנים הסופי לא ישתנה. לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- ב. יותר ניוד של שטחי שירות בין השימושים השונים ובלבד שסך כל שטחי השירות לא ישתנה.
- ג. שטחי הבניה מחושבים בהתאם לחוק התכנון והבניה - דהינו עובי קיר של 25 ס"מ לקירות חוץ.
- ד. שטחי הבניה של הזכויות המותנות יתווספו לשטחי הבניה בתאי שטח 1 ו-2 ויבנו יחד עם שני מבני המגורים.

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

- (1) כולל 150 מ"ר שטח לרווחת הדיירים.
- (2) שטחים אלה כוללים אחסנה, חדרים טכניים וחניה. תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים ללא צורך בהליך נוסף, בהקלה או פרסום.
- (3) מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה גג בגובה תקני, יציאת מדרגות לגג המבנה, חדר גנרטור ומתקנים טכניים אם ידרשו.
- (4) תותר תוספת של קומות טכניות וקומת גלריה למסחר במידת הצורך ללא צורך בהליך נוסף, בהקלה או פרסום.
- (5) תותר תוספת קומות למטרות שירות ללא צורך בהליך נוסף, בהקלה או פרסום.
- (6) בהתאם למסומן בתשריט.
- (7) שטחים אלו הינם לפי 12 מ"ר ליח"ד מרפסות מקורות. שטחי מרפסות זיזיות שאינן מקורות אינם כלולים בשטח זה.
- (8) זכויות הבניה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמת תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.2 להוראות התכנית..
- (9) סה"כ 145 יח"ד.
- (10) סה"כ 109 מ'.
- (11) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו תותר הקמת מבנה בגובה של עד 31 קומות ( 2 קומות נוספות מעבר למספר הקומות המצוין בטבלה).
- (12) שטח זה מקסימלי וכולל גם את שטחי השירות. ניתן יהיה לנייד שטחים ציבוריים בין תא שטח 1 ו-2 ובלבד שסך כל השטחים הציבוריים ישאר זהה למפורט בתוכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

(13) תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים ללא צורך בהליך נוסף בהקלה או פרסום.

(14) מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה גג בגובה תקני, יציאת מדרגות לגג המבנה ומתקנים טכניים אם ידרשו.

(15) סה"כ 142 יח"ד.

(16) סה"כ 114 מ'.

(17) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו תותר הקמת מבנה בגובה של עד 32 קומות (2 קומות נוספות מעבר למספר הקומות המצוין בטבלה).

(18) שטחים אלה כוללים אחסנה, חדרים טכניים וחניה. תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים ללא צורך בהליך נוסף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>מקרקעין</b>
<b>6.1.1</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1.2, א 16 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>ה. בעת רישום הבית המשותף, תיחוד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומות קרקע, ראשונה ושניה (מכיוון רחוב בר יוחאי) של הבניין והיקפו 2000 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש למבנה ציבור בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.2, א 16.</p>
<b>6.2</b>	<b>הוראות אחרות</b>
<b>6.2.2</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:</p> <p>1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.</p> <p>2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית.</p> <p>3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.</p> <p>4. לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות, שמטרתה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.</p> <p>6. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה 18.6 מיליון ש"ח סה"כ. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים האמור בהסכם הנאמנות.</p> <p>7. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.</p>
<b>6.2.1</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>תותר הוצאת היתר בניה עבור תוספת בניה בשטח של עד 22 מ"ר על פי בקשה מס' 2016/0140.02 ובהתאם לתנאים שנקבעו לכך בהחלטת הוועדה המקומית מיום 9.3.2022 ביחס לבקשה להיתר ככל שעדיין תהיה בתוקף. יובהר כי כל ההוראות בתכנית זו הנוגעות להריסת הבניין הקיים יחולו גם על התוספת מכוח ההיתר הנ"ל ככל שיוצא וככל שתיבנה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל תא שטח בניפרד
2	תנאי לקבלת היתר בניה ראשון	הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים והמעברים על פי העקרונות המפורטים בנספח הבינוי של התכנית לאישור מהנדס העיר.
3	טופס 4	נטיעת עצים בוגרים כל 7 מטר לאורך המדרכות המצרניות. ביצוע הפיתוח של השצ"פים והמעברים בפועל.
4	מתן תעודת גמר לשטחי הזכויות המותנות	הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית בתוך 7 שנים מיום אישורה

