

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0605956

בניין מגורים חדש ברח' יהודה הנשיא 15, 15א, 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 :

19/11/2024

לאשר את התוכנית

12/02/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000917625/310>

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
שם תוכנית: בניין מגורים חדש ברח' יהודה הנשיא 15, 15א, ירושלים.
גוש 30171, חלקות 85-86.

מטרת התב"ע החדשה: איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 85-86 לטובת הריסת שני בניינים קיימים ובניית בניין מגורים חדש הכולל קומת מסחר חניה ומחסנים תת קרקעיות, עבור 61 יח"ד חדשות. כמו כן התכנית כוללת הפקעת שטחים לטובת דרך בחלק הצפוני וכן לטובת שביל להולכי רגל בחלק המערבי.

2. רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 2696 (אזור מגורים 5 מיוחד) שאושרה בתאריך 28.08.1980.
בחלקה 85 התקבלו היתרי בניה: 1966/634.

בחלקה 86 התקבלו היתרי בניה: 1980/245.0.1.2, 1980/245.0.1.2, 1989/962.0.1.2, 1989/962.0.1.2, 1997/887.1, 2005/851.1.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

בחלקה 85 קיים בניין מגורים שמיועד להריסה.

בחלקה 86 קיים בניין מגורים נפרד המיועד אף הוא להריסה.

בכל אחד מהבניינים קיימות ארבע יח"ד.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגישי התכנית הוא מיופה כח בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין מגורים חדש ברח' יהודה הנשיא 15, 15א, ירושלים.



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0605956

שטח התכנית 1.2
1.410 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219225 קואורדינאטה X

629250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכונת גוננים, ירושלים

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	יהודה הנשיא	15א	
ירושלים	יהודה הנשיא	15	

שכונה גוננים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30171	מוסדר	חלק	85-86	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
28/08/1980		2317	2654	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2696.	החלפה	2696
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 27 06/08/2023	אהוד קראוס	06/08/2023	1	1: 250	רקע	חלוקה ורישום
לא	טבלאות איזון	14: 27 06/08/2023	יניב גוב ארי	03/08/2023	16	1: 250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין והריסה.	00: 28 09/02/2025	דוד בלצקי	09/02/2025	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		14: 23 06/08/2023	אהוד קראוס	02/08/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		15: 36 02/01/2025	משה אלבוחר	02/01/2025	1	1: 250	רקע	חניה
לא	סקר עצים	14: 14 09/05/2021	אדיר אלוס	29/04/2021	16	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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	דוא"ל
מגיש	פרטי	יעקב פוגל		התחדשות יהודה ה. בע"מ	ירושלים	צפניה	41		fogel08@gmail.com
בעלים	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		עמידר החברה הלאומית	ירושלים	יפו	17	03-6935500	
בעלים	פרטי	אלון אלמליח (1)			ירושלים	דה-רוסי	10		jungle_osh@walla.com
בעלים	פרטי	יורם טל (2)			גבעון החדשה		17		T6515320@gmail.com
בעלים	פרטי	חיים יוסף כהן			ירושלים	שמיר	63		yossi.ren@gmail.com
בעלים	פרטי	שושנה לוי			ירושלים	יהודה הנשיא	15		
בעלים	פרטי	יחזקאל שגיא			ירושלים	יהודה הנשיא	15		
בעלים	פרטי	אסתר נחמני			ירושלים	יהודה הנשיא	15		
בעלים	פרטי	חיים יחיאל מיכל רוזנברג			ירושלים	צפניה	27		
בעלים	פרטי	מרדכי יהודה דוידוביץ			ירושלים	דובב מישרים	12		
בעלים	פרטי	עליס לענקרי			ירושלים	יהודה הנשיא	15		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9789, ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 158, מטה בנימין.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	beletsky@012.net.il
מהנדס תנועה	מהנדס	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581	office@albocher-eng.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		"אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ"	חגור	הנורית	102	03-9032190	office@adir-nof.co.il
שמאי	שמאי	יניב גוב ארי	1319		ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	077-3510054	office.govari@gmail.com
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	14	02-5400430	photocad@kraus-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

איחוד וחלוקה ובניית בניין מגורים חדש מעל קומת מסחר וחניה תת קרקעית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ד'.

2. קביעת השימושים המותרים למגורים, מסחר, שטחי ציבור עבור "שימושים ציבוריים ברמה השכונתית לטובת

הקהילה כגון: סיפריה או שלוחת מתנ"ס."

3. קביעת הוראות בניה:

א. הקמת בניין מגורים חדש מעל קומת מסחר וקומות חניה תת קרקעיות והפרשה לצורכי ציבור עבור

"שימושים ציבוריים ברמה השכונתית לטובת הקהילה כגון: סיפריה או שלוחת מתנ"ס."

4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7. קביעת הוראות בגין הריסה

8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

9. קביעת הוראות בגין חניה.

10. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.

11. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

12. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2
שביל	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	3
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שביל	3
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שביל	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	1,238	87.80
דרך מאושרת	74	5.25
מעבר ציבורי להולכי רגל	98	6.95
סה"כ	1,410	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	72.9	5.16
מגורים ד'	1,162.24	82.21
שביל	178.63	12.64
סה"כ	1,413.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים, מסחר, שטחי ציבור עבור "שימושים ציבוריים ברמה השכונתית לטובת הקהילה כגון: סיפריה או שלוחת מתנ"ס."</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר הריסת בניינים קיימים והקמת במקומם בניין מגורים חדש מעל קומת מסחר וקומות חניה, עבור 61 יח"ד חדשות.</p> <p>2. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ג' בצבע חום המצוי בקומה כניסה של הבניין והיקפו כ- 130 מ"ר יותר שימוש של "שימושים ציבוריים ברמה השכונתית לטובת הקהילה כגון: סיפריה או שלוחת מתנ"ס." שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בשתי קווים ונקודה לבנייה תת קרקעית, לקו ונקודה לבניה בקומת הקרקע, וקו ו-2 נקודות לבניה עילית.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <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>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים, חריגות הבניה, הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינו מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. היקף שימושים המסחריים ומקומם העקרוני ביחס לרחוב, והשביל כמצויין בניספח הבינוי מחייב, וכל סטיה מזה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

ו	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומת קרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p> <p>5. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה.</p> <p>6. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם צוות תכנית האב לתחבורה.</p> <p>7. תנאי בהליך הרישוי עבור היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון היא הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>8. תנאי בהליך רישוי יהיה תאום עם צוות תכנית האב לתחבורה. כולל בחינה תחבורתית שתערך להשתלבות התכנית במערכת הדרכים המקומית הסמוכה.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>2. בפינה הדרום מערבית של הפרויקט תקבע מסחר במפלס מדרכה הסמוכה של רחוב יהודה הנשיא. לא יותר פיתוח מדרגות ורמפות בנקודה זו.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



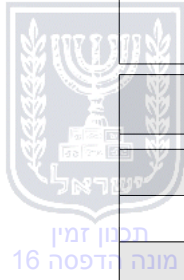
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

	<p>העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27314/0 " ירושלים, גונן (דרום)" י"פ: 4923 עמ" 4969 מיום: 26/09/2000 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם 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 בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, יעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המח' לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו, יינטעו מגישי הבקשה להיתר, עצים בוגרים חדשים בתיאום ובפיקוח אגרונום ובאישור המח' לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר.</p>	
יב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	
יג	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>3. תותרנה סגירות חורף או קירוי לילי עבור עסקים בשטח המיועד למסחר.</p>	
יד	<p>ניהול מי נגר</p>	

<p>תא שטח 3 המסומן בירוק ביעוד לשביל יהווה שטח לצורך הפניית מי נגר לתוכו, כפי שנקבע בהוראות תמ"א 4/ב/34, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטח יהיה חדיר מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>א הריסות ופינויים הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
שביל	4.3
שימושים	4.3.1
<p>מעבר ציבורי להולכי רגל</p>	
הוראות	4.3.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח השביל יתוכנן בשיפוע שלא יעלה על 5% וללא מדרגות עם נטיעות ופנסי תאורה.</p>	
<p>ב הריסות ופינויים הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
<p>ג שמירה על עצים בוגרים א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט באדום הינם עצים המיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה כלשהיא בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"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 מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
				61			13076	6779	135	1475	4687	1162		1	מגורים	מגורים ד'		
							244		244			1162		1	מסחר	מגורים ד'		
							88				88	1162	שימושים ציבוריים ברמה השכונתית לטובת הקהילה כגון: ספרייה או שלוחת מתנ"ס	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
(4)		(4)	(4)	6	10 (3)	34.65 (2)	61	62.58	1153	(1) 13408	6779	379	1475	4775	1162		1	מגורים ד' >סך הכל<



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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				
601			1	מגורים	מגורים ד'
			1	מסחר	מגורים ד'
		שימושים ציבוריים ברמה השכונתית לטובת הקהילה כגון: ספריה או שלוחת מתנ"ס	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
601 (5)	(4)		1	<סך הכל>	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
שטחי הבניה מחושבים בהתאם לחוק התכנון והבניה - דהיינו עובי קיר של 25 ס"מ לקירות חוץ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל עובי קירות חיצוניים.
- (2) מעל מפלס זה תותר בניית מעקה תקני, חדר יציאה לגג וקומה טכנית.
- (3) מעל זה תותר בניית קומה טכנית.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) בנוסף לכך תותרנה מרפסות לא מקורות.

6. הוראות נוספות

6.1

איחוד וחלוקה

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
 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.
 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.
 ד.השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
 ה.בעת רישום הבית המשותף, תיחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות ג' בצבע חום המצוי בקומת קרקע של הבניין והיקפו כ- 130מ"ר, ואשר בו מותר שימוש "לשימושים ציבוריים ברמה השכונתית לטובת הקהילה כגון: סיפריה או שלוחת מתנ"ס." זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	היקף זכויות הבניה	היקף זכויות הבניה מכוח תכנית זו בטרם אישור תכנית לקו הסגול של הרכבת הקלה יהא 280% בבינוי עד 7 קומות.
3	תנאי להיתר בניה	הגשת תכנון לדרך המובילה לחניה מצפון ולשביל להולכי רגל במלוא רוחבה
4	תנאי למתן טופס אכלוס	1. השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת. 2. ביצוע בפועל של השביל להולכי רגל ושל הדרך במלוא רוחבם.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים