

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0955450

זאפה תלפיות - מרכז מסחר, תעסוקה, תרבות ומגורים



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:

12/03/2024

לאשר את התוכנית

Handwritten signature

08/04/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005127600/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב יד חרוצים באזור התעשייה תלפיות, ירושלים. התכנית משנה את ייעוד הקרקע מאזור תעשייה ושצ"פ לעירוני מעורב, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת.

בהתאם לעקרונות תכנית האב לרובע המתחדש בתלפיות, התכנית מציעה הריסה של שני מבנים קיימים והקמת מגדל בן 24 קומות הכולל שימושים מעורבים.

מתוכנן מסד בן שש קומות הכולל חזית מסחרית לרחוב יד חרוצים, שימושי תעסוקה/מלונאות והפרשות מבונות למעונות יום, בית כנסת ושטח ציבורי לשימושי קהילה ורווחה. בתת הקרקע מתוכנן שטח למועדון תרבות (הזאפה).

סה"כ מוצעות 173 יח"ד, אשר 90 מתוכם מיועדות לדיור להשכרה בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית.

בנוסף מוצע בתכנית שטח למבנה ציבור בהיקף של כ-2 דונם, שביל הולכי רגל והרחבת דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

זאפה תלפיות - מרכז מסחר, תעסוקה, תרבות ומגורים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0955450

מספר התכנית

5.047 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

220685 קואורדינאטה X

629000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' יד חרוצים 5, תלפיות, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רח' יד חרוצים 5, תלפיות, ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30001	מוסדר	חלק	48	100

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 50



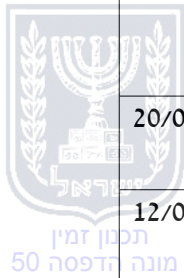
תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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
20/04/1995		3019	4299	תכנית זו מחליפה את תכנית 4672 בתחומה	החלפה	<u>4672</u>
12/01/1986			3291	תכנית זו מחליפה את תכנית 3452 בתחומה	החלפה	<u>3452</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	08: 02 22/01/2023	ראובן אלסטר	19/08/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	גליון 1 מתוך 3 - תכניות - מחייב לעניין מספר קומות מעל הכניסה הקובעת, קו בניין 0 לרחוב יד חרוצים, למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.	17: 23 27/09/2023	אדרי' יגאל לוי	04/09/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון 2 מתוך 3 - חתכים, חזיתות - מחייב לעניין מספר קומות מעל הכניסה הקובעת, למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.	17: 23 27/09/2023	אדרי' יגאל לוי	04/09/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון 3 מתוך 3 - הדמיות	17: 27 01/06/2023	אדרי' יגאל לוי	01/06/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תלת מימד	08: 39 06/09/2023	אדרי' יגאל לוי	04/09/2023		1: 250	מחייב	אדריכלות
לא	נספח תנועה	10: 22 26/10/2023	אייל קראוס	08/10/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מפת שמירה על עצים בוגרים	11: 32 07/06/2023	אדיר אלווס	04/06/2023	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	11: 33 07/06/2023	אדיר אלווס	04/06/2023	18	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	מסמך סביבתי	09: 30 10/07/2023	רם לשם	05/07/2023	66	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	סקר היסטורי	14: 30 04/05/2023	רם לשם	19/03/2023	37	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	טבלאות איזון והקצאה	14: 58 28/09/2023	ארז כהן	06/09/2023	19	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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	דפנה שמש אסטרייכר (1)			תל אביב- יפו	עזרא הסופר	3			pini@myto werapp.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עזרא הסופר 3 תל אביב.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		02-6221625		office@leviar ch.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלום		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190		office@adir- nof.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
שמאי	שמאי	ארז כהן	324	חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	67	03-5611444		erez@zc- eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

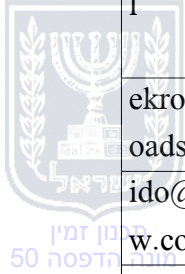
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	רם לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (3)	34	02-6427684	02-6427103	ram@shl.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il
יועץ משפטי	יועץ	עדו נח		נח - צבי משרד עורכי דין	ירושלים	יפו (4)		02-5377677		ido@noachlaw.com
	יועץ	פיני שמש		מיי טאוור - טכנולוגיה לנדל"ן ועירוב שימושים	תל אביב-יפו	החשמונאים	100	050-4449666		Pini@mytowerapp.com

(1) כתובת: הנורית 102.

(2) כתובת: רחוב אלון יגאל.

(3) כתובת: איזור התעשייה הרטוב מ.א. מטה יהודה.

(4) כתובת: 68.



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"> שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 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.

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 מבנה חדש לשימושים מעורבים בן 24 קומות, שצ"פ, שטחים למבנים ומוסדות ציבור והרחבת זכות הדרך לרחוב יד חרוצים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע מאזור תעשייה ושצ"פ לעירוני מעורב, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת.
- קביעת קווי בניין מרביים.
- קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
- קביעת מספר הקומות המרבי ל-24 קומות.
- קביעת שטחי בנייה מרביים ומספר יחיד ל-173.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות בדבר הפרשת שטחים בנויים לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
- קביעת הוראות לעקירה ושמירה על עצים בוגרים.
- קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור.
- קביעת תנאים להליך הרישוי ותנאים לתעודת גמר.
- קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי לעניין חניה מתחת לשטח המשלב שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1
מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	3
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
להריסה	עירוני מעורב	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	עירוני מעורב	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	4,213.96	83.51
שטח ציבורי פתוח	831.95	16.49
סה"כ	5,045.91	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	111.32	2.21
מבנים ומוסדות ציבור	2,117.68	41.97
עירוני מעורב	2,528.02	50.10
שטח ציבורי פתוח	288.9	5.73

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	5,045.92	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מגורים ושימושים נלווים. מגורים להשכרה בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. מסחר. תעסוקה. מלונאות. מגורי סטודנטים. תרבות. שטחים מבונים לצרכי ציבור עבור שימושי מעונות יום, בית כנסת, קהילה ורווחה. חניון ואחסנה בתת קרקע בלבד.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> הקמת החזית המסחרית לרחוב יד חרוצים ושש קומות המסד הכוללים שימושי תעסוקה/מלונאות, הינם מחייבים, תכסית קומת המסד תיקבע ל עד 60% משטח המגרש. חזית הבניין לרחוב יד חרוצים תתוכנן ברצף אחד בקו בניין 0 מחייב, ליצירת חזית מסחרית רציפה ופעילה. מעל קומות המסד תותר הקמת מגדל בתכסית קומה טיפוסית של עד 850 מ"ר. גג המסד יהיה גג פעיל ויתמוך בשירותי הקומה השישית בין אם למלונאות ו/או תעסוקה ו/או שימושים משותפים למגורים. לפחות 50% משטח גג מבנה המסד (הפנוי ממערכות, לרבות בריכת שחיה ככל ותבנה) יתוכנן כגג ירוק תוך הבטחת בתי גידול לעצים וצמחייה בנפחים הראויים לרבות פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. לא תותר הצבת מערכות טכניות על גג קומת המסד. בגגות קומת המגדל תותר הצבת מערכות טכניות תוך הסתרתם באמצעות מעטפת המבנה. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין. רמפת הכניסה לחניון תשולב בבינוי ותתוכנן כחלק מנפח הבניין ועיצוב החזית. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו בתת הקרקע. במידה והמתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. כן תובטח הפרדה מלאה בין הגישה אל השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה לשטחי המגורים. מפלסי הכניסה למבואות ומפלסי החנויות בחזית המסחרית יהיו ברציפות והמשכיים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה, אשר ייקבע לעת מתן היתר הבניה. תותר הקמת מועדון תרבות ("הזאפה") בקומות תת קרקע בלבד, תוך מתן פתרונות לעמידה בתקנות הרעש לשימושים הרגישים (מגורים ומבני ציבור). תותר בניית מחסנים עבור כל השימושים שבתא שטח מס' 1 בתחום קווי הבניין התת קרקעיים בתאי שטח מס' 1, 2 ו-3. תותר חדירת עוגנים זמנים לחלקות גובלות בתאי השטח לבניה. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות



4.1	עירוני מעורב
	<p>המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>16. ככל ויבנו שימושי מלונאות - האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. יתאפשר מיקום של קומות החנייה התת"ק מתחת לתאי השטח המיועדים לשצ"פ ולמבנים ומוסדות ציבור, בהתאם לקווי הבניין התת"ק תחת התחום המוגדר לרישום תלת ממדי בתכנית זו.</p> <p>2. כל השימושים למעט שימוש מגורים יהיו לפי התקן התקף. תקן החניה למגורים יהיה כפי הרשום בנספח התנועה.</p> <p>3. בינוי החניון יכלול הכנת תשתית לטעינה חשמלית בכל מקומות החניה, לרבות חדר שנאים ככל שיהיה בכך צורך.</p> <p>4. לפחות מעלית אחת המגיעה למרתף חניית האופניים תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו עפ"י המדיניות של עיריית ירושלים לעיצוב באבן.</p> <p>2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.</p> <p>3. עיצוב מגדלים:</p> <p>א. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 1:100 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.</p> <p>ב. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. התכנון יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.</p> <p>ג. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלבם בעיצובו הכללי של המבנה.</p> <p>ד. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט ולהתרחב למעלה.</p> <p>4. מרפסות:</p> <p>א. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד. תותר גמישות של עד 1 מ' מקו בניין צידי מעל תחום זיקת ההנאה להולכי רגל המסומנת בתשריטת ריבוע קומות המגדל ובלבד שישמר מרחק של 12 מ' מהחזית הדרומית (כולל המרפסות) של המבנה הקיים ברחוב יד חרוצים 3.</p> <p>ב. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</p> <p>ג. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.</p> <p>ד. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יקבעו בהתאם למסומן בתשריטת:</p> <p>1. קו בניין תת"ק - מסומן בקו-נקודה בצבע אדום, עבור קומות החניון. יותר קו בנין 0 ובלבד שינתן פתרון לעמידה ביעד לניהול מיי נגר.</p> <p>2. קו בניין - מסומן בקו-נקודה-קו בצבע אדום, מיועד לכל הקומות מעל הכניסה הקובעת.</p>



4.1	עירוני מעורב
ה	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>א. בשטחים המסומנים בנספח הבינוי באות צ' וצבועים בצבע חום, יותרו שימושים ציבוריים בלבד, כמפורט להלן:</p> <p>1. בקומת הקרקע: 3 כיתות מעון בשטח בנוי של 440 מ"ר ושטח חצרות של 305 מ"ר.</p> <p>2. בקומה הראשונה: בית כנסת בשטח בנוי של 450 מ"ר ומרכז לשירותי קהילה ורווחה בשטח בנוי של 305 מ"ר.</p> <p>ב. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף "איחוד וחלוקה" - פרק 6 להלן.</p> <p>ג. יותר שינוי במיקום המעונות לקומה אחרת בבניין ובלבד ששלושת כיתות המעון יתוכננו במפלס אחד. כן יותר שינוי בקומת בית הכנסת והמרכז לשירותי קהילה ורווחה לקומה אחרת בבניין. ובלבד שאין בשינויים אלו הפחתה בשטחי הבנוי והחצרות למוסדות ציבור ותוכנן עבורם כניסה נפרדת.</p> <p>ד. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור ללא מגבלה כלשהי בזמן ובשימוש. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח הרחוב והשצ"פ הגובלים.</p> <p>3. תיאסר סגירת של השטח או חסימתו למעבר הציבור.</p>
ז	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>א. חזית מסחרית לרחוב יד חרוצים הינה מחייבת. תותר גמישות בתצורת השטחים ופריסתם לעת היתר הבניה, ובלבד שתוצע חזית מסחרית פעילה כלפי הרחוב.</p> <p>ב. חזית קומת קרקע הכוללת שימוש מסחרי תהיה רצופה ככל הניתן, ליצירת חזית המשכית.</p> <p>ג. החזיתות המסחריות תהינה שקופות בעיקרן.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דיור להשכיר:</p> <p>1. התכנית כוללת זכויות בניה עבור דיור בהישג יד, הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה יחולו על יחידות דיור אלה.</p> <p>2. לפחות 25% מיחידות דיור אלה תהיינה יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת, והשטח הכולל לבנייה של יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת יהיה לפחות 20% מהשטח הכולל לבנייה של יחידות הדיור לדיור בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית. לא תותר סטייה מהוראות סעיף זה ותיקבע על כך סטייה ניכרת.</p> <p>3. ההוראות וזכויות הבניה עבור דיור בהישג יד שיפקעו בתוך חמש שנים מיום אישור התכנית ככל שבניית יחידות הדיור בהישג יד לא תמומש. יובהר כי מימוש משמעותי הגשת בקשת היתר בניה.</p> <p>4. בחלוף תקופת ההשכרה הקבועה בהוראות התוספת השישית, יותרו ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

	<p>4.1</p> <p>עירוני מעורב</p>
	<p>4.2</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p> <p>שימושים</p> <p>1. חינוך. 2. קהילה וחברה. 3. תרבות.</p> <p>2. תא שטח 3 כולל מגרשי תלת ממד מס' A2, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. השימושים במגרש התלת ממדי יהיו: א. חניון תת קרקעי לשימושים המוצעים בתא שטח 1. ב. מועדון תרבות תת קרקעי (ה"זאפה"). ג. שטחי שירות נלווים לשימושי המוצעים בתא שטח 1 כגון: מחסנים וחדרים טכניים.</p>	
<p>4.2.2</p> <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. תא שטח 2 ישמש כשטח השלמה לבי"ס המצרני לתכנית. 2. גגות מבני הציבור יתוכננו כגגות פעילים לשימושי החינוך או כגגות "חיים" או "ירוקים", לרבות אפשרות לשילוב מערכת פוטו-וולטאית. 3. בקשה להיתר במגרש למוסדות ציבור שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, או שכוללת בינוי בשלבים, תכלול הדגמה למלוא היקף הבנייה בשלב הסופי, לרבות פתרון חניה תת קרקעי עבור כלל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן התקף.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת ממד בתאי שטח מס' 1, 2 ו-3, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת ממדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת ממדי):</p> <p>1. במגרש התלת ממד מספר A2 יחולו הוראות הבינוי עבור קומות התת קרקע החלות על תא שטח מס' 1.</p> <p>2. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1, Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.</p>	<p>ב</p>
	<p>4.3</p> <p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.3.1</p> <p>שימושים</p> <p>1. שטח פתוח לרווחת הציבור הכולל - רחבות, שבילים, גינות ונטיעות. 2. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 3. תא שטח 2 כולל מגרשי תלת ממד מס' A2, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. השימושים במגרש התלת ממדי יהיו: א. חניון תת קרקעי לשימושים המוצעים בתא שטח 1. ב. מועדון תרבות תת קרקעי (ה"זאפה"). ג. שטחי שירות נלווים לשימושי המוצעים בתא שטח 1 כגון: מחסנים וחדרים טכניים.</p>	
	<p>4.3.2</p> <p>הוראות</p>

שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד התכנון המוצע לכלל הציבור.</p> <p>2. השטח הציבורי הפתוח יתוכנן ברציפות לשביל הגובל מצפון לתחום התכנית ולשביל המוצע בתכנית בזיקת הנאה</p> <p>3. נטיעות בשטח הציבורי הפתוח מעל שימוש בתת הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p>	א
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת ממד בתאי שטח מס' 1, 2 ו-3, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת ממדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת ממדי):</p> <p>1. במגרש התלת ממד מספר A2 יחולו הוראות הבינוי עבור קומות התת קרקע החלות על תא שטח מס' 1.</p> <p>2. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z_1, Z_2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.</p>	ב
דרך מוצעת	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>1. דרך, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	
	4.4.2
	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
996	6	24 (4)	97	83 (3)	15060 (1)	500 (2)	1403	7951	2530	1	חניון	עירוני מעורב
720	6			90 (5)			758	4298	2530	1	מגורים להשכרה	עירוני מעורב
					2000	2500 (6)	303	1214	2530	1	מסחר	עירוני מעורב
(7)					2000		1213	4854	2530	1	תעסוקה	עירוני מעורב
							(9)	1195 (8)	2530	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	3	6	29				1016	4066	2118	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

- לא יותר ניוד שטחים בין: שימושים שונים, ממגורים להשכרה למגורים רגילים, ממרפסות לשימושים אחרים, ממתחת לכניסה אל מעל הכניסה הקובעת.
- תותר תוספת של עד שתי קומות טכניות מעבר למספר הקומות המצוין בטבלה. זכויות הבניה עבור הקומות הטכניות לא חושבו במניין זכויות הבניה ותותר תוספת שטחי שירות עבורם.
- מתוך שטחי המגורים יוקצו לפחות 750 מ"ר לטובת שטחים משותפים לדיירים, נוסף על שטח הממ"קים.
- תותר המרת שטחי התעסוקה לשימושי מלונאות.
- גובה המבנה מתייחס לגובה מירבי כמסומן בנספח הבינוי לרבות מערכות טכניות, יציאה לגג וקומות טכניות ככל ויבנו.
- יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים מתא שטח 1 למגרש התלת מימדי A2 המצוי בתת הקרקע של תאי שטח 2+3.
- לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה.
- האמצעים למיתון רוח לא יחשבו במניין השטחים.
- אמצעי ההגנה או ההצללה על חצרות מעונות היום לא יחשבו במניין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- השטחים כוללים שטחים עבור אחסנה, חללים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות. שטחים אלו כוללים את שטחי השירות לטובת החניון התת קרקעי המתוכנן במגרש תלת מימדי A2 המצוי בתת הקרקע של תאי שטח 2-3.
- שטח עבור שטחים משותפים לטובת רכבים משותפים, אופניים וכדו'.

(3) תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות אלו (שאינם להשכרה). הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.

(4) קומות אלו כוללות 6 קומות מסד עבור מסחר, תעסוקה/מלונאות ומבני ציבור.

(5) הוראות התוספת השישית לדיור בהישג יד יחולו על יחידות דיור אלה. 25% מיחיד אלו יהיו עבור דיור להשכרה במחיר מופחת ובשטח כולל שלא יפחת מ-20% מהשטח הכולל המותר לבניה ליחידות הדיור בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית. זכויות בניה אלו יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית ככל ובנייתן לא תמומש מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים.

(6) עבור מסחר ייעודי למבנה תרבות (ה"זאפה").

(7) במידה ויבנה מלון, תותר מרפסת בשטח של 6 מ"ר עבור כל חדר במלון, ובלבד שיבנו בתחום קווי הבניין.

(8) 440 מ"ר (לא כולל חצרות ששטחן הינו 305 מ"ר), 450 מ"ר לבית כנסת ו-305 מ"ר למרכז שירותי קהילה ורווחה. באם החצרות לכיתות המעון יהיו מקורות, זכויות הבניה יהיו בנוסף על זכויות הבניה המופיעות בטבלה 5.

(9) שטחי השירות כלולים בסך השטחים עבור מבני הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח למעברים (השצ"פ וזיקת ההנאה) שבתחום התכנית והדרך לרבות התייחסות לפתרונות ניהול מי הנגר בתכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה הכולל שימושי מלונאות / אכסון תיירותי יהיה התאמתו אל התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות כמו כן יש לתכנן כניסה ומעליות נפרדות עבור מתקן האכסון התיירותי.
3. זיהום קרקע
 - א. תנאי להיתר בניה (חפירה/הריסה/בניה) הינו ביצוע דרישות המשרד להגנת הסביבה לנושא חקירת קרקע טרם פינוי המוסך, ביצוע הקידוחים בפועל וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה שאין דרישות נוספות.
 - תנאי למתן היתר בניה, הינו אישור המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית בדבר סילוק מטרדים של זיהום קרקע ונקיטת אמצעים למניעת גזי קרקע במידת הצורך.
 - ב. תנאי להיתר בנייה יהיה השלמת סקר קרקע, וככל שתידרש בהתאם לממצאים, סקר גז קרקע וחקירת מי תהום, שתבוצע בהתאם להנחיית רשות המים.
 - ג. ככל וימצא זיהום קרקע או מים במסגרת סקר גז הקרקע וחקירת מי התהום, תנאי להיתר יהיה קבלת אישור רשות המים לפתרונות החלחול וההחדרה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת סקר שימושים בתכנית ובסביבתה ומתן פתרונות לעמידה בתקנים ובהנחיות סביבתיות עבור התכנית המוצעת, בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה.
5. בהתאם לסקר השימושים הכלול בתכנית נמצאו בסביבת התכנית עסקים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעי רעש וזיהום אוויר לשימושים המוצעים בתכנית.
- תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום תכנון פתרונות לעמידה בתקנות ובקריטריונים הנדרשים בהיוועצות עם מחלקת איכות סביבה בעירייה. הפתרונות יוטמעו בהיתר הבניה.
6. איכות אוויר
 - א. תנאי בהליך רישוי, יהיה הגשת תכנון ומפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית למחלקת לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.
7. תנאי בהליך הרישוי יהיה עמידה בתקן 5281, באישור מעבדה מוסמכת.
8. תנאי בהליך הרישוי לתא שטח מס' 3 יהיה הבטחת עומק אדמה לנטיעות בשצ"פ בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
9. תנאי בהליך הרישוי להיתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה יהיה הגשת נספח סביבתי לשלב ביצוע העבודות ותיאומו עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת הנחיותיו בתכניות העבודה.
10. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח ויתואמו עם מחלקות ניקוז ואיכות סביבה בעירייה.
11. תנאי בהליך הרישוי למבנה שגובהו הכולל מעל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, לרבות

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>הקמת מנופים ועגורנים מעל גובה זה, יהיה תיאום רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p> <p>12. תנאי לתחילת עבודות למגדל יהיה ידוע משרד הביטחון בדבר התחלת הבניה בהתאם לדרישות המשרד.</p> <p>13. אקוסטיקה:</p> <p>א. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש מהסביבה וממערכות תשתית ובכללן מערכות אלקטרו-מכניות, לרבות משימושים מסחריים, ואתרים קולטי קהל העשויים להוות מטרדי רעש בשעות הלילה. במידת הצורך יינקטו אמצעים להוכחת עמידה בקריטריונים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.</p> <p>ב. תנאי בהליך הרישוי לאולם אירועים/מועדון תרבות יהיה התייחסות לנושאים הבאים בחוות הדעת האקוסטית</p> <ul style="list-style-type: none"> - סוג, עוצמת ומיקום הרמקולים. - מפרט אקוסטי מלא למבנה האולם - חתך הקיר והתקרה, חומרים בולעי רעש, מיגון אקוסטי של דלתות האולם וכו'. - מניעת ויברציות לקומות סמוכות. <p>ממצאי חוות הדעת והמפרטים אשר יקבעו בה יהיו מחייבים. חוות הדעת תובא לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהיה תשלום לקרן חניה עבור חניית אוטובוסים כנדרש בטבלת החניה.</p> <p>15. ככל ויבנו שימושי מלונאות, תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות המלונאות אשר לא ימכרו כל אחד בנפרד לגורמים שונים.</p>	
איכות הסביבה	6.2
<p>1. רעש משימושי מסחר, ומערכות לעת התכנון המפורט יוכן נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות, עסקים שכנים ופעילויות סמוכות. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.</p> <p>2. אולמות אירועים ומועדון תרבות</p> <ul style="list-style-type: none"> א. אולמות האירועים יתוכננו בתת הקרקע. ב. לאולמות האירועים לא יהיו חלונות/פתחים הפונים כלפי חוץ. ג. אזור כניסת הקהל יתוכנן בעדיפות בתת הקרקע או בחלקים במבנה אשר אינם בממשק עם שימושים רגישים ובאופן שלא יגרמו מטרד לסביבתם בכלל ולשימושי המגורים בפרט. <p>3. בנייה ירוקה</p> <ul style="list-style-type: none"> א. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה המתקדם ביותר לעת הגשת היתר הבנייה בדרגה של לפחות 3 כוכבים. ב. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. ג. התכנית תכלול הקמת תשתיות טעינה לרכבים חשמליים בחניונים בהתאם לתקנות. ד. תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין ויבוצע תיאום פתרונות האשפה למול אדריכל העיר. <p>4. איכות אויר</p>	



איכות הסביבה	6.2
<p>יובטחו האמצעים למניעת מטרדי מבתי אוכל בפרויקט על ידי תכנון פיר פליטה מהאזור המסחרי ועד מעל הגג הגבוה ביותר.</p> <p>פתחי הפליטה של מעי' החרום, חדרי האשפה, מערכות ההסקה, יתוכננו כך שלא יהווה מטרד ויתואמו עם היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>5. פתחי פליטת אוויר מחניונים ימוקמו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל ואזורי משחק ופעילות ציבור ויעמדו בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. ניהול מיי נגר</p> <p>א. על התכנית לעמוד ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח שתוכן לתכנית ותאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ב. ככל שיתוכננו קידוחי החדרה של מי נגר, הם ייבחנו בהתאם לממצאי סקר הקרקע וחקירת מי תהום, ויידרשו לאישור רשות המים.</p>	



סטיה ניכרת	6.3
<p>הפעולות המפורטות להלן תחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית:</p> <p>1. איסור ניווד שטחים שאינם למגורים (לרבות מרפסות) לשימושי מגורים.</p> <p>2. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הקמת המרפסות בהינף אחד בכל בניין.</p> <p>3. סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס לקווי הבניין, מספר הקומות המקסימלי בכל בניין, הקמת החזית המסחרית וקומות המסד לרחוב, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית.</p> <p>4. הוראות ההפרשה המבונה סעיף 4.1.2 ה', הינן מחייבות. שינוי בשימושים ו/או בהיקף השטחים ו/או מיקומם, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>5. סטיה מהוראות הסעיף 4.1.2 ח' לעניין דיור להשכרה לפי התוספת השישית.</p> <p>6. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 (א.16) לעניין בעלות אחודה בשימושי מלונאות.</p>	



תנאים למתן תעודת גמר	6.4
<p>1. תנאי לאכלוס מבני המגורים יהיה השלמת פיתוח הדרך, השצ"פ והמעבר הציבורי בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.</p> <p>2. תנאי לתעודת גמר למבנה יהיה ביצוע מדידות רעש להוכחת עמידה בקריטריון האקוסטי ובתקנות למניעת מטרדים (רעש בלתי סביר) 1990. תוצאות המדידות בליווי דוח מסכם יובאו לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. תנאי לתעודת גמר למגורים יהיה מתן תעודת גמר לקומות המסד הכוללות שימושי תעסוקה/מלונאות, חזית מסחרית, שטחים ציבוריים מבונים.</p>	



איחוד וחלוקה	6.5
<p>1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.</p> <p>2. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ה', יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י</p>	

6.5 איחוד וחלוקה	
<p>החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 4. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות צ' בצבע חום המצוי בקומת הקרקע ובקומה של המגדל והיקפו כ- 1500 מ"ר ואשר מותר בו שימוש ל-3 כיתות מעון יום, בית כנסת ומרכז לשירותי קהילה ורווחה בלבד.</p>	

6.6 הריסות ופינויים	
<p>1. המבנים והסככות המסומנים בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבנייה. 2. יותר להרוס מבנים וגדרות הקיימים בשטח גם אם אינם מסומנם להריסה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבינוי בתא שטח מס' 1 יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.	ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. יובהר כי הוצאת היתר חפירה / הריסה / דיפון / מילוי לא יחשבו כמימוש התכנית לעניין זה.

