

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1213818

"פני העיר" - שדרות הרצל.



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 :
20/02/2024
לאשר את התוכנית
02/04/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
30/07/2023
להפקיד את התכנית
02/04/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005303280/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית "פני העיר" מתוכננת בין רחוב שדרות הרצל לבין שכונת בית הכרם. התכנית מציעה הקמת מגדל הכולל שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, מעונות סטודנטים ומגורים. התכנית מפתחת את שדרות הרצל - ציר הרכבת קלה ומציעה שיפור של המרחב הציבורי והעירוני.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	101-1213818	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	1.701 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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	ללא איחוד וחלוקה	
------------------	------------------	--

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן	
--	----	--



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218443 קואורדינאטה X

632222 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב שדרות הרצל ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית הכרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30147	מוסדר	חלק	308-309	

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

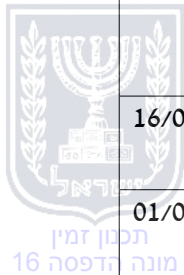
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 62.	החלפה	<u>מתאר / 62</u>
01/02/2016		3107	7197	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 4555 א', למעט לעניין החניה כמפורט בתכנית זו.	החלפה	<u>א / 4555</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 5166 / ב.	שינוי	<u>ב / 5166</u>
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593 בתחומה.	החלפה	<u>8593</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			קרלוס פרוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרלוס פרוס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 03 27/11/2023	קרלוס פרוס	27/11/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 27 07/11/2023	אלדד לבל	05/11/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		18: 24 11/07/2023	דנה יוסלזון קידר	14/06/2023	46	1: 200	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	סקר עצים	17: 22 17/05/2023	יאיר גולדברג	17/05/2023	11	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	14: 38 23/05/2023	יאיר איזבוצקי	20/02/2023	1	1: 250	רקע	קומפילציה

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
מגיש התכנית	פרטי	יחיאל סגל		טובולסקי נדל"ן	ירושלים	הצפירה	17	02-6455391		ari@baje.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחיאל סגל		טובולסקי נדל"ן	ירושלים	הצפירה	17	02-6455391		ari@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
	עורך ראשי	קרלוס פרוס		קרלוס פרוס	ירושלים	שלמה המלך	7	02-6259441		CPArchs@gmail.com
מודד	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6515661		jru@isboutsky.com
סוקר עצים	אגרונום	יאיר גולדברג			מבשרת ציון	הארזים	9			yairroots@gmail.com
איכות סביבה ואקוסטיקה	יועץ סביבתי	דנה יוסלזון קידר	1	תו"פ סביבה ואקוסטיקה	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514		topsviva@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אלדד לבל			ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		eldad@amav.net



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 16



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 שהם חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <p>1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר מירבי.</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</p> <p>3. 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.</p>

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 למגורים, מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור מבונים, דיור להשכרה ומעונות סטודנטים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מערך ייעודי הקרקע כלהלן: מאיזור "מגורים" לאזור "מגורים, מסחר ותעסוקה", אשר כולל אפשרות למונח הדפסה 16 תכנון זמין מונה הדפסה 16
- למעונות סטודנטים ושטחי ציבור.
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
- קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות, מס יח"ד ושלבי ביצוע.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
- קביעת זכויות בנייה והוראות להפרשות מבונות במגרשי המגורים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים.
- קביעת הוראות לעניין מגורים להשכרה ומעונות סטודנטים.
- קביעת הוראות לפיתוח הקרקע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד	1,208.56	71.05
שטח פרטי פתוח	492.37	28.95
סה"כ	1,700.93	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,700.95	100
סה"כ	1,700.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים. דירות להשכרה. מסחר. תעסוקה, מרפאות, בתי אוכל, קליניקות ומכונים שונים. שטחים ציבוריים מבונים של תרבות ופנאי/חברה/קהילה/רווחה, כגון מרכז חדשנות, יזמות ואקטיביזם לגיל השלישי/מרכז אומניות במה. מעונות סטודנטים. דזור מוגן. מלונאות. שימושים נלווים למגורים לרבות מחסנים, מערכות טכניות וחניונים.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> בתא שטח 1 תותר הקמת מסחר, תעסוקה, מגורים, מעונות סטודנטים ומבני ציבור. מפלס הכניסה הקובעת של התכנית יקבע בהתאם לנספח הבינוי ומעל מפלס רחוב הרצל. יותר קומות מתחת למפלס 0.00 עבור השימושים השונים וכן יותרו שטחי אחסנה, מתקנים טכניים, חצר משק, פריקה וטעינה, פינוי אשפה וחניות כנדרש לפי תקן ושטחים נלווים לשימושים השונים. מעל מפלסי הגגות יותרו מבנים טכניים עד לגובה מירבי של 12 מטרים מעל מפלס הגג. תותר קומה טכנית מעל מפלס 0.00 בנוסף למספר הקומות המצויינות בסעיף זה. יותר מעקה בנוי בגגות המסתיר את כל המערכות. כמו כן קומת הניתוק בין מפלסי המגורים ליתר השימושים לא תבוא במניין הקומות או השטחים ובלבד שתהיה בגובה של לפחות 5 מטר. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למופיע בנספח בינוי. תותר סטייה של עד 2 מ' במידות המפלס הסופי. פתרון פינוי אשפה יהיה לפי דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה. תותר החדרת עוגנים לכלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה. תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים, או בשטח הציבורי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים לעת מתן היתר בניה. סה"כ שטחי הבינוי בהתאם לטבלה 5. לפחות 25% מהשטחים ישמשו לשימושים שאינם מגורים, בהתאם למדיניות רק"ל, יתאפשרו השימושים הבאים: מעונות סטודנטים / מלונאות / דזור מוגן / מסחר / תעסוקה. יותר בינוי של 30 קומות ממפלס רחוב הרצל, בנוסף לגובה זו יותרו קומות טכניות וקומה מפולשת מעל המסד כפי שהוצג, אשר יאפשר מרחב משותף לדיירי המבנה וברצף לגג המסד כגן ירוק. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>12. חדר השנאים יוקם כחלק מהבניין וימוקם בחניון בתת הקרקע תוך עדיפות לשמירת מרחק רב ככל האפשר משימושים ציבוריים. תנאי להיתר הבניה יהא תיאום מיקום חדר השנאים בהתאם לאמור עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>מרפסות:</p> <p>13. מרפסות ייבנו ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד, ובתחום קווי הבניין בהתאם לגמישות המותרת בסעיף 4.ה.5. בהוראות תכנית זו.</p> <p>14. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>15. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.</p> <p>16. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ירוק באות A ו-B המצוי בקומות 1,-2 של הבניין בהתאמה, והיקפו כ-1,200 מ"ר יותר שימוש לצרכי ציבור בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. שימוש ציבורי זה ישתלב היטב באזור לאור מיקומו הנגיש והמרכזי של הפרויקט ואופי האוכלוסייה בסביבה. השטח הציבורי יאפשר פעילויות מגוונות לרווחת תושבי השכונה/צרכי מינהל קהילתי וכיו"ב. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח כניסה לשטח הציבורי המבונה גם ממפלס רחוב הרצל בכניסה ייצוגית.</p>	
<p>חניה</p> <p>1. תתאפשר כניסה משותפת לחניון עבור כל השימושים במבנה.</p> <p>2. בקומות התת-קרקע תותר הצבת מערכות משותפות, חדרים טכניים ומחסנים.</p> <p>3. יותר שימוש במתקני חניה מכניים/מעלית רכב/חניון אוטומטי.</p> <p>4. יותר חניה מתחת לשצ"פ בחלקה הגובלת עפ"י הוראות 4555 א'.</p>	ב
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. עף אף האמור לעיל יותר שילוב של חומרים נוספים בחזיתות המבנים, כגון מתכת, בטון אדריכלי, עץ, זכוכית, קרמיקה.</p>	ג
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. בתחום זיקת ההנאה תובטח קישוריות בין שדרות הרצל ובין השכונה ולהשגת מטרה זו יתאפשר שימוש באמצעים מכניים.</p> <p>2. לא יותרו גדרות מסביב לפרויקט בחזיתות הפונות לרחוב, לזיקת ההנאה הדרומית ולשצ"פ.</p> <p>3. מעל גג החניון באזורים המיועדים לפיתוח יובטח מילוי של אדמת גן בעומק נקודתי של 1.5 מטר לפחות עבור נטיעת עצים. שטחים מגוננים יינטעו עצים בוגרים: עץ אחד לכל 50 מ"ר הפנוי מבינוי.</p> <p>4. לא תותר הצבת פילרים ושעוני מים כלפי המרחב הציבורי וכלפי זיקת ההנאה, אלא ניתן יהיה להציב בחזיתות הניצבות בלבד.</p>	ד

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
ה	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט. קו בניין עילי הוא עבור בינוי קומות המסד מעל מפלס הכניסה הקובעת. קו בניין המסומן בצבע כחול הוא עבור קומות המגדל. קו בניין תת-קרקעי בהתאם למסומן בתשריט, הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת למפלס הכניסה הקובעת. תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקוי בניין עד 1.5 מ'. קונטור הבניינים בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן לשנותו בתחום קווי הבניין. תותר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי הבניין בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ו	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. הנחיות מנחות לעיצוב החזית המסחרית. כל חזיתות החנויות בבניין, רכיבי השילוט, אמצעי ההצללה ותאורה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגוונים אחידים. שילוט והצללות יותקנו באופן כולל ואחיד בכל חזיתות המסחר. תותר חריגה בקווי בנייה לצורך הצבת הצללות בחזית קומת הקרקע עד 2 מטר.
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דיור להשכרה :</p> <ol style="list-style-type: none"> תקופת ההשכרה : יחידות אלו תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 15 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 15 שנים לפחות, מיום מתן טופס אכלוס ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות. המבנה יהיה בבעלות אחידה במשך תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה, באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 3 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו. <p>דיורית :</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו בעד 20% ממספר יחידות הדיור ובכפוף לכך שהשטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יקטן מ 115 מ"ר. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידות הדיור.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח הצידי-שמאלי (מ"ר)	מ"ר שטח הצידי-ימני (מ"ר)	מ"ר שטח אחורי (מ"ר)	מ"ר שטח קדמי (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
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(5) 1080	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(2)	90	(1) 10000		2495	7821	1701	1	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה
(5) 720	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(2)	60	(6) 5100		1305	3681	1701	1	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה
(5) 150	(4)	(4)	(4)	(4)				(6) 8000		855	4245	1701	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(4)	(4)	(4)	(4)				436	764			1701	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה

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. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי מרחבים מוגנים ושטחי שירות. עובי הקירות יחושב עפ"י תקנות חישוב שטחים, בהתאם כל עובי הקירות מעבר ל 25 ס"מ לא יחושב במניין השטחים ויבוא מעבר למניין הנקוב בטבלה זו.

ב. שטחי המרפסות - בנוסף לשטח העיקרי הם למרפסות מקורות בלבד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. שטחי בניה למרפסות לא מקורות, יבואו בנוסף לשטחים אלה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או הקלה.

ג. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה תותר תוספת קומות תת-קרקעיות עבור שטחי חניה, אחסנה ומערכות מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומות התת-קרקעיות תהיה בכפוף לתקן החניה. שטחי הבניה של קומות תת-קרקעיות נוספות כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 "זכויות והוראות בניה" והן יבואו בנוסף לה ללא צורך הגשת תכנית נוספת או הקלה.

ד. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מתייחס לגובה רצפת הגג. מעל גובה זה תותר הקמת קומה טכנית הכוללת יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי מכוניות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, מאגרי מים, מעקה בהתאם לתקן ופתרון הסתרה למתקנים טכניים וכד' בהתאם להוראות תכנית זו, ותותר סטייה של 2 מטר בגובה הבניין. שטחי הבניה של הקומה הטכנית בגג אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 "זכויות והוראות בניה" והם יבואו בנוסף לה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת.

ה. לצורך חלוקת זכויות הבנייה מעל ו/או מתחת לקרקע יש להתחשב במפלס הכניסה הקובעת של המבנה.

ו. תותר תוספת עד 10% יח"ד ללא שינוי בסך השטחים.

ז. יותר שימוש לדיוור מוגן בכלל שטחי המגורים בפרויקט.

ח. השטחים תחת שימוש: "מסחר ותעסוקה" כוללים מעונות סטודנטים וואו מלונאות וואו דיור מוגן וואו מסחר וואו תעסוקה וואו מרפאות.

ט. לפחות 20% מיחיד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.

י. תכנית קומה טיפוסית במגדל תקבע לעד 750 מ"ר.

יא. פרויקט זה תוכנן לפי 12 מ"ר ממ"ד לכל יחיד, ככל ויפחת מספר יחיד ו/או יוצע פתרון מיגון ע"י ממ"ק/ממ"מ וכדומה ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשטחים עיקריים.

יב. יותר ניוד של שטחי השירות בין השימושים השונים. ללא ניוד שטחים מתחת ל-0.00 למעל ה-0.00.

יג. קומת הניתוק בין מפלסי המגורים ליתר השימושים לא תבוא במניין הקומות והשטחים. שטחים לקומה זו יהיו בנוסף לשטחים המופיעים בטבלה 5 ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או הקלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים למגורים.

(2) בהתאם להוראות ונספח בינוי.

(3) לא כולל קומה מפולשת מעל המסד ולא כולל קומות טכניות.

(4) בהתאם לתשריט.

(5) תיאסר המרת שטחים אלה לשטחים אחרים בבניין..

(6) לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>1. מספר מקומות חניה למגורים יהיה לפי תקן 1:1. דיור להשכרה תקן 1:0.5 { חצי מקום חניה לכל יחידה}. יח"ד מתחת ל 45 מ"ר יהיו פטורות מחניה. לאור סמיכות התכנית לקו הרכבת הקלה יקבע כי תקן חניה למגורים לא יעלה על 1.5 מקומות חניה ליח"ד בממוצע. 2. מסחר, מבני ציבור ותעסוקה יהיה בהתאם לתקן בציר רק"ל. 3. תותר הוספת שטחי חניה וקומות חניה מעבר למה שמופיע בתכנית וזאת ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או בבקשת הקלה לצורך זה ובלבד שמספר מקומות החניה במרפתי החניה לא יעלה על הדרוש לתקן. 4. ניתן להתקין מתקני חניה מכניים/מעלית רכב/חניון אוטומטי בהתאם לתקן ישראלי בלבד. 5. הוראות תוכנית 4555 א' לגבי חניה מתחת לשצ"פ בחלקה הסמוכה, ימישכו לחול. 6. כניסה לחניון דרך חלקה מספר 310, הגובלת ממזרח. 7. תתאפשר כניסה משותפת לחניון עבור כל השימושים במבנה. 8. בקומות התת-קרקע תותר הצבת מערכות משותפות, חדרי טכניים ומחסנים. 9. תותר חניה מתחת לשצ"פ בחלקה הגובלת עפ"י הוראות 4555 א'. 10. לא תותר כניסת רכב מכיוון שדרות הרצל. 11. החניה תוצע בתת הקרקע במלואה. 12. לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע. 13. שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי החניה למגורים. 14. יש להבטיח גישה לחניית האופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, יש לחייב התקנת מעלית בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.</p>
6.2	בניה ירוקה	<p>הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של שני כוכבים לפחות.</p>
6.3	סטיה ניכרת	<p>כל חריגה מההוראות בעניין המצוין מטה יחשבו סטיה ניכרת: 1. מפלסי הכניסה לשימושים במפלס רחוב הרצל יהיו במפלס המדרכה הצמודה. 2. מספר הקומות, הוראות הריסה וקווי הבניין. 3. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל ולכל מרחב המוגדר בזיקת הנאה. 4. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחי תעסוקה או צורכי ציבור לטובת מגורים. שטחי מסחר מחייבים בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב הרצל. יובהר כי לעת היתר הבניה תותר התאמה של מיקום שטחי המסחר לתצורת הבינוי הסופית ובהתאם לתכנון המפורט, כל עוד ישמר העיקרון של הפניית חזית פעילה כלפי שדרות הרצל. 5. המרחק בין שני המגדלים (תכנית מספר 894451 ותכנית דנן) לא יקטן מ 25 מטר. 6. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 7. תיאסר המרת שטח עיקרי למרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p>
6.4	תנאים בהליך הרישוי	<p>1. תאום החיבור הבינוי והפיתוח של המגרש למרחב הציבורי לשם יצירת חזית רחוב פעילה</p>



<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.4</p> <p>ושוקקת, נגישות עירונית, מדרכות רחבות, נטיעות עצים ועוד, בתאום אדריכל העיר ושפ"ע. 2. תיאום ואישור עם מחלקת מדיניות התכנון ואגף מבני ציבור לעניין תכנון השטחים הציבוריים המבונים. 3. תאום הבקשה להיתר עם תכנית אב לתחבורה. 4. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושי"ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בסעיף 4.1.2 ז' 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס. 5. רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בסעיף 4.1.2 ז' 1 לעיל. 6. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומות 2 ו-1 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. 7. אישור המחלקה לאיכות הסביבה לפתרונות ניהול הנגר בתחום התוכנית. הפתרון צריך להראות עמידה בהנחיות תמ"א 1 שינוי 8. תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה לנושא הסביבתי. 9. בדיקת נישוב רוחות - כתנאי להיתר תבוצע בדיקת נישוב רוחות לאישור היחידה לאיכות הסביבה. 10. בחינת הצורך עם אדריכל העיר למעבר מוגשג בשטח התכנית.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>6.5</p> <p>1. תנאי לאכלוס השלמת השטחים המבונים ברמת מעטפת. 2. תנאי לאכלוס יהא הקמת דרך הגישה לשטח התכנית בפועל. 3. תנאי לאכלוס יהא נטיעת העצים חדשים בפועל לאישור אגף שפ"ע. 4. תנאי לאכלוס יהא פיתוח שטחים בזיקת הנאה .</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.6</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>6.7</p> <p>עבודות ההקמה - הגשת נספחי ביצוע 1. תנאי לתחילת העבודות הינו הגשת נספח ביצוע לצמצום מפגעים בשלב ההקמה לאישור המח' לאיכות הסביבה בעירייה וע"פ הנחיותיה. נספח הביצוע יפרט את אופן לשלבויות העבודה, לוחות זמנים, אתר ההתארגנות, אתר לאחסון פסולת בנין, כמויות הפסולת, מחזור פסולת בנין, דרכי גישה ועוד. נספח הביצוע יציג את העבודות ואת האמצעים למניעת השפעות סביבתיות בדגש על מניעת רעש רעידות ואבק. 2. חל איסור לביצוע עבודות בשעות הלילה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992. מניעת מפגעי רעש - שלב הקבע 3. בחזיתות מבני המגורים הפונות לרחוב הרצל, ישולב תכנון אקוסטי במעטפת המבנה אשר</p>	



איכות הסביבה	6.7
<p>יכלול פתחים בעלי כושר בידוד משופר. קטוגריית המיגון הדירתי הנדרשת היא קטגוריה 2, שיעור הבידוד הנדרש הינו DBA35 (חוץ פנים).</p> <p>4. תכנון מבני המגורים, החניונים ומבנה הציבור ילווה ביעוץ אקוסטי על מנת למנוע יצירת מפגעי רעש ממתקנים שונים למבנים סמוכים המצויים בתחום התכנית ובקרבתה.</p> <p>5. המתקנים המשרתים את מבני המגורים יותקנו ככל הניתן על גגות המבנים או בקומות החניון.</p> <p>6. הרעש המצטבר מכלל המערכות לא יחרוג מהערכים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p> <p>לבקשה להיתר יצורף נספח אקוסטי אשר יפרט את המתקנים, מפלסי הרעש החזויים והפתרונות.</p> <p style="text-align: center;">מניעת זיהום אויר - שלב הקבע</p> <p>7. יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכות מסננים, או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח.</p> <p>8. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר וכל שאר המערכות יהיו בקומת החניון ככל הניתן.</p> <p>9. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיו בהתאם לחוק תכנון והבנייה והתקנות.</p> <p style="text-align: center;">מניעת רעש ורעידות - שלב הקמה</p> <p>10. סביב שטח העבודה אתר ההתארגנות תוקמנה גדרות אקוסטיות זמניות על פי הנחיית היועץ האקוסטי.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	
2	תנאי להיתר בניה ראשון בשטח	תכנון מפורט של דרך הגישה לשטח התכנית, התחברות לדרכים קיימות בגבולות שיקבעו בתאום ואישור אגף תושבי"ה.
3	תנאי להיתר בניה ראשון בשטח 2	הגשת תכנית פיתוח בתיאום מלא עם הפיתוח המוצע בתכנית 894451 המצרנית, בנושא מפלסי הפיתוח ומפלס המסחר עם פיתוח אחיד.
4	תנאי למתן טופס אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.
5	תנאי לאכלוס	הקמת דרך הגישה בפועל.
6	תנאי לאכלוס 2	נטיעת העצים חדשים בפועל לאישור אגף שפייע. לרבות תחום זיקת הנאה.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 5 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16