

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1133156

לייף סנטר - הר חומה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/02/2024

לאשר את התוכנית

12/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005252616/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית "לייף סנטר- הר חומה" חלה על גוש 29938 חלקה 14, הנמצאת ברחוב הרב אליעזר דיאבילה בשכונת הר חומה בירושלים.

התכנית ממוקמת ב"מרכז החיים" של השכונה לצד מוסדות ציבור רבים ובסמיכות לכיכר השכונתית שמהווה פוטנציאל לשימוש משמעותי עבור תושבי השכונה וכיום כמעט ואינה פעילה. במצב הקיים לא קיים בינוי בתחום החלקה.

התכנית מציע עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, ציבורי ומגורים. התכנית מציע שטחים משמעותיים עבור מסחר ותעסוקה אשר יגדילו את ההצע הקיים בשכונה כיום ובכך התכנית תשפר משמעותית את המרחב האורבני בשכונה ואת איכות חיי התושבים. עיקר מהלך התכנון הוא שינוי ייעודי קרקע כדי לאפשר בניית שלושה מבני מגורים מעל קומות מסד אשר יכללו את השימושים הבאים: מגורים, מסחר, תעסוקה, מרפאות והפרשות מבונות לצרכי ציבור.

התכנית כוללת: קומת קרקע מסחרית עם רחוב פנימי עם פטיו לקומה 1- . קומה 1- מסחרית. קומה 2 ו 3 תעסוקה ומרפאות. מעל קומות המסד מתוכננים שלושה מבנים עבור מגורים ומגורים להשכרה לזוגות צעירים ומחוסרי דיור. התכנית כוללת חניון תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



לייף סנטר - הר חומה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-1133156

מספר התכנית

3.258 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221667

קואורדינאטה Y 625695

1.5.2 תיאור מקום

במרכז שכונת הר חומה, רחוב הרב אליעזר דיאבליה, בסמיכות לכיכר השכונתית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת הר חומה, רחוב הרב אליעזר דיאבליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29938	לא מוסדר	חלק	14	11

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>12825</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 12825 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	6298	6746		26/09/2011
<u>5166 ב</u>	החלפה	הוראות תכנית 5166 / ב ממשיכות לחול על תכנית זו למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 62.	687	1586		16/07/1959
<u>7509</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 7509	5166	1826		13/03/2003
<u>7509 א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 7509 / ב	5518	2525		10/04/2006



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				קרלוס פרוס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		קרלוס פרוס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	03/07/2023	קרלוס פרוס	13: 47 22/11/2023	נספח בינוי	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 250	1	02/11/2023	קרלוס פרוס	14: 35 02/11/2023	נספח תלת מימדי	לא
חלוקה ורישום	מחייב			15/05/2023	יורם אלישיב	13: 37 22/11/2023	תשריט נספח איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			17/07/2023	גיל יזרעאלי	13: 34 01/11/2023	טבלאות איזון והקצאה	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	30/10/2023	אלדד לבל	14: 30 02/11/2023	נספח תנועה	לא
חוות דעת סביבתית	רקע	1: 500	49	18/10/2022	שירה בוקוולד	22: 48 26/10/2022		לא
קומפילציה	רקע	1: 250	1	12/04/2022	יורם אלישיב	11: 06 08/05/2023	מצב מאושר	לא

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		הבית בהרצוג מקבוצת בית ירושלמי בע"מ	ירושלים	הרטום	7	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		הבית בהרצוג מקבוצת בית ירושלמי בע"מ	ירושלים	הרטום	7	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	2	02-6259441		CPArchs@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas-hiv1.co.il
איכות סביבה ואקוסטיקה	יועץ סביבתי	שירה בוקוולד		תו"פ סביבה ואקוסטיקה	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514		topsviva@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	גיל יזרעאלי	1127	גיל יזרעאלי שמאות מקרקעין ייעוץ והשקעות בע"מ	טל שחר	נחל שורק		08-9411002		gill@izraelly.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אלדד לבל			ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		eldad@amav.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

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 מבני מגורים חדשים, מסחר ותעסוקה ושטחי ציבור מבונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע כלהלן: מאיזור "מסחר" לאזור "מגורים, מסחר ותעסוקה", אשר כולל מרפאות ושטחי ציבור.
2. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
3. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
4. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות, מס יח"ד ושלבי ביצוע.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים.
7. קביעת הוראות לעניין מגורים להשכרה.
8. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות במגרשי המגורים.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	3
מגורים מסחר ותעסוקה	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים תלת מימד	דרך מאושרת	1
מגורים תלת מימד	דרך מוצעת	3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,833.43	86.95
מצב מאושר	425.2	13.05
סה"כ	3,258.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	425.2	13.05
דרך מוצעת	198.83	6.10
מגורים מסחר ותעסוקה	2,634.59	80.85
סה"כ	3,258.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

דרך מאושרת

4.1.1

שימושים

1. דרך.
2. חניות.
3. פיתוח מדרכה ומעבר הולכי רגל.
4. גינון וריהוט רחוב.

תא שטח 1 כולל מגרש תלת ממדי מספר 1א', בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי:

א. חניון תת קרקעי לשימושי המגורים, מסחר, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

ב. מערכות טכניות כולל חדר שנאים.

ג. אחסנה.

ד. שטחי שירות נלווים לשימושים המותרים בתאי השטח: 1, 2, 3.

4.1.2

הוראות

הנחיות מיוחדות

א

התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח 1 ו 3, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת מימד).

1. במגרשים התלת ממדיים מס': 1 ו-3 יחולו הוראות הבינוי המותרות בשטחי החניון בתא שטח 2, לפי הוראות התכנית.
2. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע.
3. יותר להעמיק את החניון ולהוסיף קומות בתחום הרישום התלת מימדי, בהתאם לתכנון הקומות התת קרקעיות בתא שטח 2, וכדי ששטח זה יוכל להיות המשכי לקומות החניון בתא שטח 2, ללא רישום נוסף.
4. תותר החדרת עוגנים לקלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה.

4.2

דרך מוצעת

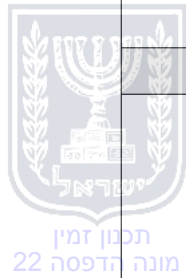
4.2.1

שימושים

1. פיתוח מדרכה ומעבר הולכי רגל.
2. גינון וריהוט רחוב.
3. מעבר תשתיות ומערכות.
4. מעבר כניסות לבניינים.
5. חניות.

תא שטח 3 כולל מגרש תלת ממדי מספר 3א', בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי:

א. חניון תת קרקעי לשימושי המגורים, מסחר, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.



4.2 דרך מוצעת	4.2
ב. מערכות טכניות כולל חדר שנאים. ג. אחסנה. ד. שטחי שירות נלווים לשימושים המותרים בתאי השטח: 1, 2, 3.	
4.2.2 הוראות	4.2.2
א עיצוב אדריכלי 1. תותר פיתוח מדרכה כולל ריהוט וגינון. 2. יתאפשר להפנות כניסות לבניינים ולמסחר מתוך דרך זו. 3. יתאפשר להעביר תשתיות ומערכות של הבניין מתחת למדרכה.	א
ב הנחיות מיוחדות התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח 1 ו-3, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת ממדי). 1. במגרשים התלת ממדיים מס': 1 ו-3 יחולו הוראות הבינוי המותרות בשטחי החניון בתא שטח 2, לפי הוראות התכנית. 2. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1, Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע. 3. יותר להעמיק את החניון ולהוסיף קומות בתחום הרישום התלת מימדי, בהתאם לתכנון הקומות התת קרקעיות בתא שטח 2, וכדי ששטח זה יוכל להיות המשכי לקומות החניון בתא שטח 2, ללא רישום נוסף. 4. תותר החדרת עוגנים לכלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה.	ב
4.3 מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
4.3.1 שימושים	4.3.1
1. מגורים 2. מסחר. 3. תעסוקה, מרפאות, אולמות ובתי אוכל. 4. שטחים ציבוריים מבונים. 5. שימושים נלווים למגורים לרבות מחסנים, מערכות טכניות וחניונים.	
4.3.2 הוראות	4.3.2
א בינוי הוראות בינוי 1. בתא שטח 2 תותר הקמת שולשה מבני מגורים, הגבוה מביניהם בן 21 קומות מעל 3 קומות מסד מעל הקרקע, וקומת מסחר תת קרקעית, סה"כ 24 קומות מעל מפלס 0.00. קומות מתחת למפלס 0.00 עבור מסחר, מחסנים, מתקנים טכנים, חצר משק וחניות כנדרש לפי תקן. תותר קומה טכנית מעל מפלס 0.00 בנוסף למספר הקומות המצויינות בסעיף זה. 2. קווי בניין יהיו כפי המצויין בתשריט. 3. יותר מעקה בנוי בגגות המסתיר את כל המערכות. מעל מפלסי הגגות יותרו מבנים טכנים עד לגובה מירבי של שישה מטרים מעל מפלס הגג. 4. שטחי הבניה למרפסות בנוסף לשטח העיקרי, המופיעים בטבלה 5, הם שטחי בניה עבור מרפסות מקורות בלבד. במידה ויידרשו שטחי בניה עבור מרפסות לא מקורות, שטחים אלו יבואו בנוסף לשטחים עבור מרפסות מקורות ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או הקלה.	א

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

5. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למופיע בנספח בינוי. תותר סטייה של עד 2 מ' במידות המפלס הסופי.
6. פתרון האשפה יהא לפי דרישות מחלקת שפי"ע בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה.
7. דירות קטנות: 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר.
8. לא יותר ניווד שטחים משימושים שאינם מגורים לשימוש למגורים, וכי לא יותר ניווד של שטחים מתחת הכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת וכי לא תותר תוספת יח"ד.
9. קומות המסחר יופרדו מקומות המגורים על ידי קומות תעסוקה או שטחים לצרכי ציבור.
10. תותר החדרת עוגנים לכלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה.

חניה

ב

1. בקומות התת-קרקע תותר הצבת מערכות משותפות, חדרים טכניים ומחסנים.
2. יותר שימוש במתקני חניה מכניים/מעלית רכב/חניון אוטומטי.
3. כל תקן החניה יוצע בתחום המגרש בתת-הקרקע.
4. תותר הפעלת קרן חניה.

הפקעות לצרכי ציבור

ג

- יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל של 1,200 מ"ר בנוי, לפי פירוט הבא:
1. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A ו B בצבע חום המצוי בקומה 2 ו 3 של הבניין והיקפו כ- 1200 מ"ר, יותרו שימושים עבור בית כנסת, שימושי קהילה ורווחה כגון מרכז לגיל הרך ושימושי חברה, כגון מרכז חברתי לגיל השלישי בלבד.
 - שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.
 2. השטחים המוזכרים בסעיף 2, כוללים שטח עיקרי ושירות עבור השימושים למבני הציבור.
 3. על אף האמור בסעיף 2 לגבי מיקום מבני הציבור, תותר גמישות במיקומם לצורך תיאום מערכות הבניין ושילובים בתכנון המפורט. הבינוי המפורט יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בשלב היתר הבנייה.

עיצוב אדריכלי

ד

עיצוב אדריכלי

1. כל הקירות החיצוניים של המבנים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. עף אף האמור לעיל יותר שילוב של חומרים נוספים בחזיתות המבנים, כגון מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית וזאת בכפוף לאישור תכנית עיצוב ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
3. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן.
4. גגות המבנים הנמוכים המוצעים בתכנית יתוכננו כגג ירוק אינטנסיבי ככל הניתן.

עיצוב פיתוח ובינוי

ה

1. לא תותר הקמה של חדר שנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בפיתוח השטח בתיאום עם מהנדס העיר וחברת החשמל.
2. חובת נטיעת עצים בוגרים במגרש בהיקף של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי, ובעומק מילוי אדמה של 1.5 מ'.

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

ו קווי בנין

קווי בנין

1. קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט.
2. קו בניין עילי הוא עבור בינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת.
3. קו בניין תת-קרקעי בהתאם למסומן בתשריט, הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
4. תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקו בניין עד 1.5 מ'.
5. קונטור הבניינים בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן לשנותו בתחום קווי הבניין.
6. תותר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי הבניין בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ז מסחר

1. הנחיות למסחר :
 - א. במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין הכוללים מערכות מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המח' לאיכות סביבה.
 - ב. במבנים יוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר לפי הצורך ובהתאם לתקן.
 - ג. האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון או בגג המבנה הגבוה ביותר ו/או בקומה טכנית. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים, כגון אורור וכדומה, בחזיתות ובגגות מבנים נמוכים.

ח הנחיות מיוחדות

דיורית :

1. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.

דיור להשכרה :

1. מספר הדירות להשכרה : 90 יח"ד מכלל הדירות המתוכננות.
2. 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.
3. 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 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.
4. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.

רישום תלת מימד :

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתא שטח מס' 1 ו-3, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת ממדי).

1. במגרש התלת ממדי יחולו הוראות הבינוי של תכנית זו, ובשטח התת קרקעי יותר תכנון חניון, מערכות וחדרים טכניים, אחסנה, פריקה וטעינה, ושטחים נלווים לשימושים המותרים בתכנית.
2. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי, הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה של תוספת קומות תת קרקעיות, תותר העמקת השטח המסומן ברישום תלת מימדי מתחת לקרקע בהתאם למספר קומות התת קרקעיות שידרשו לעת מתן היתר בנייה ללא צורך בהגשת תכנית או הקלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי		אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	2	2634.63	(1) 13869	(1) 4059		(2) 12000		150	(3)		(4) 21	(5)	(5)	(5)	(5)	1800	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	2		2031	400	1569	(2) 6000			(3)		(4) 1	(5)	(5)	(5)	(5)		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	2		2480	520		(2) 5800			(3)		(4) 2	(5)	(5)	(5)	(5)		
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	2		1046	155		(2) 4000											
דרך מאושרת	מגורים תלת מימדי	1					(6) 2100											
דרך מוצעת	מגורים תלת מימדי	3					(7) 990											

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.

ב. שטחי המרפסות - בנוסף לשטח העיקרי הם למרפסות מקורות בלבד.

ג. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. אם יידרשו שטחי בניה למרפסות לא מקורות, הם יבואו בנוסף לשטחים אלה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או הקלה.

ד. לעת הגשת הבקשה להיתר בניה 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.

ה. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מתייחס לגובה רצפת הגג. מעל גובה זה תותר הקמת קומה טכנית הכוללת יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי מכונות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, מאגרי מים, מעקה בהתאם לתקן ופתרון הסתרה למתקנים טכניים וכדי בהתאם להוראות תכנית זו, ותותר סטייה של 2 מטר בגובה הבניין.

- ו. לצורך חלוקת זכויות הבנייה מעל ו/או מתחת לקרקע יש להתחשב במפלס הכניסה הקובעת של המבנה. לא יותר ניווד שטחים מתחת מפלס ה-0.00 אל מעל ה-0.00, אך להיפך מותר ללא צורך בתכנית חדשה או הקלה.
- ז. שימוש מגורים יכולול מגורים להשכרה.
- ח. חישוב השטחים הינו לפי 25 ס"מ מעובי הקיר, מעבר ל 25 ס"מ לא יחושב ללא תלות בעובי הקיר.
- ט. פרויקט זה תוכנן לפי 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד ככל ויופחת מספר היח"ד ו/או יוצע פתרון מיגון ע"י ממ"קים ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשטחים עיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה טכנית לא כלולה במניין השטחים.
- (2) לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים למגורים ולשימושים השונים, קומות החניה ימוקמו בתאי שטח 1, 2, 3.
- (3) בהתאם לנספח בינוי והוראות.
- (4) סה"כ 24 קומות במבנה מעל מפלס ה-0.00..
- (5) בהתאם לתשריט.
- (6) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי 1א'.
- (7) ששורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי 3א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

הנחיות לעיצוב מגדלים:

1. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקנ"מ 1:100 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.
2. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. התכנון יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.
3. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלבם בעיצובו הכללי של המבנה.
4. לטובת הסתרת המערכות הטכניות יתאפשר גובה של עד 12 מ' מהתחנה האחרונה של המעלית.
5. יתאפשרו עוד 3 מטרים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצוב הכולל של המבנה.
6. במגדלי משרדים מעטפת המבנה תעלה עד לגובה המסתר את כל המערכות הטכניות על הגג בגובהם המלא.
7. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט להתרחב למעלה.

6.2**חניה**

1. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.
2. תותר הפעלת קרן חניה.
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. תתאפשר הכנת תשתית להטענת רכב חשמלי.

6.3**איכות הסביבה**

1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאוץ מהחניון, יהיה מעל גג המבנה הגבוה ביותר במתחם, או במיקום נמוך יותר בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
2. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה / חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, והצגת תכנית לאיסוף והחדרה של מי גר עילי.
3. תנאים נוספים לאישור מחלקת איכות סביבה מופיעים בהוראות התכנית, סעיף 4, תת-סעיף "מסחר".

6.4**בניה ירוקה**

1. המבנה הגבוה המוצע בתכנית יתוכנן לעמידה בתקן בניה ירוקה ת"י 5281.

6.5**איחוד וחלוקה**

התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתחומה, אשר ירשמו בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

6.6**תנאים בהליך הרישוי**

1. אישור אגף מבני ציבור בדבר השטח הציבורי בתחום הבניין שייוחד לרשות המקומית.
2. אישור אגף נכסים בדבר השטח הציבורי בתחום הבניין שייוחד לרשות המקומית.

תנאים בהליך הרישוי**6.6**

3. אישור המחלקה לאיכות הסביבה והגשת נספח אקוסטי ומידול חוזר של רוחות.
4. הכנת נספח מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות העפר ופעולות הבניה לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית**7.2**

תוקף מימוש התכנית יהיה 7 שנים מעת אישור התכנית.

לאחר חלוף תקופה זו יתבטלו זכויות הבניה מכוח התכנית.

בסמכות הוועדה המחוזית יהיה להאריך את תקופה זו מטעמים שיפורטו בפניה.

