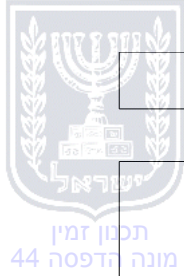


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0791319

התחדשות עירונית רחוב אשר 2, 4 ו-6, 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 :

17/07/2024

לאשר את התוכנית

15/10/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1001030381/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש בשטח של כשלושה דונם בשכונת בקעה, בין הרחובות אשר ליהודה ובסמיכות לרחוב פייר קניג, ירושלים.

כיום מצויים באתר שלושה מבני מגורים הכוללים 48 יחידות דיור, ומבנה חדר טרנספורמציה עילי. בצמוד לתחום התכנית מתוכנן הקו הסגול של הרכבת הקלה ותחנת רכבת אורנים.

התכנית מציעה שינוי ייעוד הקרקע הקיים ממגורים 1 מיוחד למגורים, עירוני מעורב, שצ"פ ודרך מוצעת. מוצע הקמת מבנה מגורים בגובה של עד 9 קומות הכולל הפרשה מבונה לשימושי קהילה ותרבות. בצמוד לתחנת הרכבת הקלה מתוכנן מגדל בן 24 קומות הכולל ארבע קומות מסד עבור שימושי תעסוקה, חזית מסחרית והפרשה מבונה למעונות יום. סה"כ מוצעות 138 יח"ד.

עוד מוצע בתכנית שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ-0.5 דונם והרחבת דרך ברחוב פייר קניג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית רחוב אשר 2, 4 ו-6, ירושלים

ומספר התכנית

101-0791319

מספר התכנית

2.950 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

220540 קואורדינאטה X

629558 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת ברחוב אשר 2, 4 ו-6

### 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	אשר	4	
ירושלים	אשר	6	
ירושלים	אשר	2	

בקעה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30014	מוסדר	חלק		143

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 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**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
12/01/2017		2349	7423	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101- 0209593. הוראות תכנית 101-0209593 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>101-0209593</u>
04/03/1976		7	2201	תכנית זו מחליפה את תכנית 1969 בתחומה	החלפה	<u>1969</u>
15/06/1999		3865	4767	תכנית זו מחליפה את תכנית 3770 בתחומה.	החלפה	<u>3770</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</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			אדר' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדר' יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 21 30/05/2023	ראובן אלסטר	29/11/2022		1: 250	מחייב	מצב מאושר
לא	נספח תלת מימד	09: 14 01/09/2024	אדר' יגאל לוי	01/09/2024	1	1: 250	מחייב	אדריכלות
לא	טבלת הקצאה ואיזון	11: 01 24/01/2024	עופר כהן-כהנא	02/01/2024	38		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי- תכניות - מחייב לעניין קו בניין 0 כלפי ציר הרק"ל ורח' אשר, החזית המסחרית המוצעת לרחוב אשר ופייר קניג, ומספר הקומות בכל בניין מעל הכניסה הקובעת, למעט הגמישות המותרות מכוח הוראות תכנית זו.	11: 44 14/01/2024	אדר' יגאל לוי	14/01/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי- חתכים וחזיתות - מחייב לעניין מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת, ובניה בקו בניין 0 כלפי ציר הרק"ל ורח' אשר.	12: 33 01/09/2024	אדר' יגאל לוי	01/09/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה - מחייב לעניין מיקום רמפת הכניסה, למעט הגמישות המותרות מכוח הוראות תכנית זו.	21: 20 07/01/2024	מוחמד עמרו	07/01/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח פיתוח	16: 01 12/06/2023	חורחה זלצברג	12/06/2023	1	1: 200	רקע	סביבה ונוף
לא	סקר עצים	14: 45 07/06/2023	אדיר אלווס	18/05/2023	31	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מפת עצים	14: 44 07/06/2023	אדיר אלווס	18/05/2023	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת סביבתית	12: 01 08/01/2024	אלון טופצ'יק	08/01/2024	81		רקע	איכות הסביבה
לא	תקן 21	11: 03 24/01/2024	עופר כהן-כהנא	23/01/2024	35	1: 1	רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח ניקוז	14: 25 08/08/2023	אברהם בלאו	01/08/2023	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	נספח ניהול מי נגר	14: 38 07/06/2023	אברהם בלאו	07/06/2023	13		רקע	ניהול מי נגר
לא	בדיקה שמאית כלכלית - תוספת יח"ד נדרשת לכיסוי קרן תחזוקה	12: 10 03/01/2024	עופר כהן-כהנא	02/01/2024	9		רקע	חוות דעת כלכלית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, רועי רועי אלקלעי (1)		עו"ד רועי אלקלעי	ירושלים	אגריפס	42	077-2031186		royia12@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אגריפס 42 ירושלים.

## 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		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il
אגרונום	יועץ	אדיר אלום	222	אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	87	052-2333555	03-9032190	office@adir- nof.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
הנדסה חקלאית- מים ביוב	מהנדס	אברהם בלאו	2424830	א. בלאו מהנדסים	ירושלים	(2)	7	02-6769284		office@blau- eng.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	חורחה זלצברג	67990	חורחה זלצברג . אדריכלות נוף	ירושלים	שרון	22	077-2133331		j.salzberg.63@gmail.com
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	(3)	7	02-9923659	02-5605821	info@agouti.co.il
שמאות	שמאי	עופר כהן-כהנא	883	עפר כהן כהנא שמאות מקרקעין בע"מ	ירושלים	(4)	23	02-6789741		
יועץ תנועה	יועץ	ירדן תנועה וכבישים		ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463	1532-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: הכלנית 87 מושב חגור 45870.

(2) כתובת: רחוב העירית 7, גילה, ירושלים 93895.

(3) כתובת: איזור התעשייה הר טוב.

(4) כתובת: רח' הלל 23, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 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 המהווה חלק מיחידת דיור קיימת (היא נמצאת בתוך שטח יחידת הדיור, ושטחה נכלל בשטח יחיד). הדיורית יכולה לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שתעמוד במספר תנאים מצטברים: א. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. ב. הדיורית תתבסס על תשתית יחיד המארכת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'. ג. הדיורית איננה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. ד. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום תשע"ב 2011) לפיה: 1. הדיורית לא ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור. 2. הפתרון המיגוני בעיתות חירום (מרחב מוגן) לדיורית מתבסס על יחידת הדיור המארכת
זכויות מותנות	שטחי בנייה נוספים, מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה למגורים שמוסד התכנון היה מאשר בתכנית במצב הדברים הרגיל, אשר הקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, כמפורט בסעיף 6.13.
תחזוקה ארוכת טווח	תחזוקה חזויה כולל חידוש והחלפת מערכות, כהגדרתה במסמך הערכת עלויות התחזוקה של הרשות להתחדשות עירונית

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

פינוי בינוי ברחוב אשר 2, 4 ו-6.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד ממגורים 1 מיוחד לייעוד מגורים, עירוני מעורב, שצ"פ ודרך מוצעת.
- ב. קביעת קווי בניין מירביים.
- ג. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
- ד. קביעת מספר הקומות המירבי ל-9 ו-24 קומות מעל הקרקע.
- ה. קביעת שטחי בנייה מירביים ומספר יחידות הדיור ל-138.
- ו. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ז. קביעת הוראות בדבר הפרשת שטחים בנויים לצרכי ציבור.
- ח. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
- ט. קביעת הוראות לעקירה ושמירה על עצים בוגרים.
- י. קביעת שטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
- יא. קביעת תנאים להליך הרישוי.
- יב. קביעת תנאים לתעודת גמר.

יג. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.

יד. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

טו. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי עבור חניה מתחת לשצ"פ.

טז. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

יז. קביעת שלביות ביצוע.

יח. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
עירוני מעורב	2
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	3
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	3
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים	1
חזית מסחרית	עירוני מעורב	2
להריסה	דרך מוצעת	4
להריסה	מגורים	1
להריסה	עירוני מעורב	2
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	עירוני מעורב	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	2,950	100
סה"כ	2,950	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	33.26	1.13
מגורים	776.48	26.41
עירוני מעורב	1,588.59	54.04
שטח ציבורי פתוח	541.48	18.42
סה"כ	2,939.82	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>מגורים</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<p>1. מגורים.</p> <p>2. שטח מבונה לצרכי ציבור עבור שימושי קהילה ותרבות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>זכות מעבר</b>	<b>א</b>
<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה למעבר רכב מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה לטובת שטח תמרון לרכבים פרטיים לביצוע פרסה ברחוב אשר. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>2. בסמכות מהנדס העיר לשנות את מיקום זיקת ההנאה ביחס לשינוי במיקום רמפת הכניסה לחניה לעת התכנון לביצוע.</p>	
<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>ב</b>
<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	
<p>1. בתחום התכנית יהיו שטחים ציבוריים מבוניים אשר שטחם יהיה על פי המפורט להלן:</p> <p>א. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הכניסה של מבנה המגורים בתא שטח 1 והיקפו כ- 100 מ"ר יותר שימוש ציבורי לקהילה ותרבות.</p> <p>ב. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.11 להלן.</p> <p>ג. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.</p> <p>ד. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>	
<b>בינוי</b>	<b>ג</b>
<p>1. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ומבואות בלבד וכי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>סטיה מהוראות סעיף זה תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<b>עירוני מעורב</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>1. מסחר.</p> <p>2. תעסוקה ומשרדים.</p> <p>3. מגורים.</p> <p>4. שטח מבונה לצרכי ציבור למעונות יום.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>בינוי</b>	<b>א</b>
<p>1. מספר הקומות המרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת של המגדל המערבי הינו 24 קומות בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>2. הבינוי המוצע יכלול 4 קומות מסד מחייבות הכוללות שימושים שאינם למגורים כגון תעסוקה, משרדים, מסחר ומעליהן מגדל הכולל קומות למגורים.</p>	



4.2	עירוני מעורב
	<p>3. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ומבואות בלבד וכי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>סטיה מהוראות סעיף זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>בנוסף לא יותר מיקום חדרים מוגנים בחזית כלפי ציר רק"ל.</p> <p>4. תכנית קומה טיפוסית בקומות המסד תהיה כ-1200 מ"ר ותכנית קומה טיפוסית בקומות המגורים תהיה עד 700 מ"ר (לא כולל מרפסות)</p> <p>5. הבינוי יכלול הפרדה בין הכניסות המשרתות את שימושי המגורים לבין אלו המשרתות את שימושי המסחר או התעסוקה.</p> <p>6. גג המסד יהיה גג פעיל אשר יתמוך בשירותי התעסוקה ו/או השימושים המשותפים למגורים.</p> <p>7. לפחות מחצית משטח גג מבנה המסד יתוכנן כגג ירוק תוך הבטחת בתי גידול לעצים וצמחייה בנפחים הראויים לרבות פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p> <p>8. לא תותר הצבת מערכות טכניות על גג קומת המסד. ככל ותידרש גמישות לעת התכנון המפורט תיבחן הבקשה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד שרוב שטח הגג יתוכנן כגג ירוק ופעיל ושהמערכות האמורות יוסתרו ויתכוננו כחלק מתכנון החזיתות והחזית החמישית.</p> <p>9. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל.</p> <p>10. גובה קומה לתעסוקה יקבע לעד 4 מטרים.</p>
ב	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. בתחום התכנית יהיו שטחים ציבוריים מבוניים אשר שטחם יהיה על פי המפורט להלן:</p> <p>א. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הכניסה של המגדל, יותר שימוש ציבורי ל-3 כיתות מעון יום בשטח בנוי של 440 מ"ר ו-305 מ"ר עבור חצרות.</p> <p>ב. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.11 להלן.</p> <p>ג. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.</p> <p>יובהר כי מיקום גן הילדים נקבע בהתאם לשמירת מרחק של 80 מ' ממיקום משאבות תחנת הדלק הסמוכה, וכי יש לשמור כי מבנה הציבור לא יכנס לתחום מגבלות זה.</p> <p>ד. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
4.3	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים במגרש הראשי:</p> <p>1. שטחים מגוונים ונטועים, רחבות ישיבה ופנאי, מתקני משחקים וספורט.</p> <p>2. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>3. תקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p> <p>תא שטח 3 כולל מגרש תלת ממד מס' 3A, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד:</p> <p>יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים ויותר בו השימושים עבור:</p> <p>4. חניון תת קרקעי לשימושים המוצעים בתאי שטח מס' 1-2.</p> <p>5. שטחי שירות נלווים לשימושים המוצעים בתא שטח 1 ו-2: מחסנים וחדרים טכניים.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יתוכנן ברציפות למפלס המדרכה, ללא צורך בהקמת גדרות כפתרון</p>

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>בטיחות להפרשי גבהים.                  2. תובטח הצללת השטח הציבורי באמצעות עצים בהיקף של לפחות 50% מתא השטח.                  3. נטיעות מעל החניון יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת ממד בתאי שטח מס' 3 בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת ממדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת ממדי).</p> <p>1. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z), 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><b>ב</b></p>
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>א. דרך, למעט מסילת ברזל.                  ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>



## 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 (2) 4	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
384		9	(4) 36	32	(1) 12815						חניון	מגורים
							1274	(3) 2966		1	מגורים	מגורים
							(6)	(5) 100		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
				32			1274	3066	779	1	<סך הכל>	מגורים
1272			(8) 89.5	106			3975	(7) 9559		2	מגורים	עירוני מעורב
36		(11) 25	(10) 93	3			(9) 126	(9) 300		2	מגורים מותנה	עירוני מעורב
							90	210		2	מסחר	עירוני מעורב
							868	2880		2	תעסוקה	עירוני מעורב
							(6)	(12) 440		2	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	4	(13) 24		106			5059	13389	1595	2	<סך הכל>	עירוני מעורב

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:

- קווי הבניין בתכנית (עילי ותת קרקעי) יהיו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
- תמהיל יחידות הדיור ויכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 55 מ"ר (כולל ממ"ד).
- תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור, השטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יקטן מ-115 מ"ר.
- תותר תוספת של עד 2 קומות טכניות במגדל. זכויות הבניה עבור הקומות הטכניות חושבו במניין זכויות הבניה. ככל שיוקמו קומות טכניות תותר תוספת גובה מעבר לגובה המצוין בטבלה עבור הקמתן ובלבד שגובה קומה טכנית לא יעלה על 3 מ'.
- גג המסד יהיה גג פעיל - יותרו שימושי תעסוקה בקומה זו. יותר להשתמש בשטחי הבניה למגורים עבור השימושים הנ"ל.
- יתאפשר מיקום של קומות החנייה התת"ק מתחת לתא שטח מס' 3, בהתאם לקווי הבניין התת"ק ולרישום תלת מימדי.
- לא יותר ניוד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים, לרבות איסור ניוד זכויות למרפסות לשימוש אחר.
- לא יותר ניוד שטחים ממרפסות לשימושי אחרים, ממתחת לכניסה אל מעל הכניסה הקובעת.
- אמצעים למיתון רוח לא יחשבו במניין השטחים.
- אמצעי ההגנה או ההצללה על צורות מעונות היום לא יחשבו במניין השטחים.



י"א. שטחי השירות כוללים שטחים להקמת ממ"ד ליחידות הדיור. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 12 מ"ר לכל יח"ד אשר מוצע עבורה ממ"ק.

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

- (1) השטחים כוללים שטחים עבור אחסנה, חללים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות, לרבות זכויות הבניה עבור החניון התת קרקעי מתחת לשצ"פ בתא שטח 3. חלק משטח החניון נמצא במגרש תלת מימדי עם ייעוד ראשי לשצ"פ.
- (2) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה.
- (3) כולל מועדון דיירים בשטח של 80 מ"ר. לא יותר ניווד שטח זה לשטח דירת מגורים.
- (4) גובה המבנה מתייחס לגובה מירבי הניתן לבנייה לרבות מערכות טכניות, יציאה לגג וקומות טכניות.
- (5) 100 מ"ר לשימושי קהילה ותרבות.
- (6) שטחי השירות כוללים בסך השטחים עבור מבני הציבור.
- (7) כולל מועדון דיירים בשטח של 283 מ"ר. לא יותר ניווד שטח זה לשטח דירות מגורים.
- (8) גובה המבנה מתייחס לגובה המירבי הניתן לבנייה לרבות מערכות טכניות על גג המבנה ומבנה יציאה לגג.
- (9) זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמת תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.13 להוראות התכנית.
- (10) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו גובה המבנה המירבי עבור המגדל יהיה 93 מ' ( 3.5 מ' נוספים מעבר למספר הקומות המצוין בטבלה).
- (11) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו תותר הקמת מבנה בגובה של עד 25 קומות (קומה אחת נוספת מעבר ל - 24 המצוינות בטבלה).
- (12) 3 כיתות מעון בשטח של 440 מ"ר ו- 305 מ"ר חצרות, באם החצרות לכיתות המעון יהיו מקורות, זכויות הבניה יהיו בנוסף על זכויות הבניה המופיעות בטבלה 5.
- (13) קומה ראשונה עבור מסחר, מבני ציבור ולובאי מגורים ותעסוקה. קומות 2-4 עבור תעסוקה, קומות 5-24 עבור מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### בינוי

1. חזית הבניין לרחוב אשר וכלפי ציר הרק"ל תתוכנן ברצף אחד בקו בניין 0 מחייב, ליצירת חזית רציפה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת מתכנית.
2. מפלסי הכניסה למבנה יהיו ברציפות והמשכיות ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה ו/או מפלס השצ"פ.
3. מתקנים טכניים ותשתיות, ימוקמו בתת הקרקע. במידה המתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.
4. יותר פתרון אשפה על קרקעי בהתאם לעקרון התכנוני המופיע בנספח הבינוי ובלבד שיתוכנן כחלק מעיצוב החזית עם מופע מינימלי כלפי הרחוב וללא פגיעה בחזית המסחרית המוצעת לרחוב פייר קניג.
5. גובה קומת מגורים טיפוסית ייקבע בהתאם להנחיות מרחביות, למעט קומת הפנטהאוז שיותר בה גובה קומה של עד 5 מ'.
6. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילוב המערכות בתכנון הבינוי.
7. רמפת הכניסה לחניון תשולב בבינוי ותתוכנן כחלק מנפח הבינוי ועיצוב החזית.
8. לא תותר חדירת של התכנית המוצעת לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי (עוגנים, ברגי סלע וכו') אלא באישור צוות אב לתחבורה.
9. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה ולא יותר הקמת רחבות כיבוי אש בתחומי תכנית הרק"ל.
10. במפלס קומת הקרקע של המגדל יותר שילוב קומת גלריה שלא תובא בחשבון במניין הקומות, ובלבד שלא יחרוג מגובה הבינוי הקבוע בתכנית.







### 6.2

#### עיצוב אדריכלי

1. מרפסות:
- א. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבינוי וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.
- ב. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבינוי.
- ג. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.
- ד. כל המרפסות באותו בניין יוקמו בהינף אחד.
2. גג המבנה יהיה שטוח.
3. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגג המבנה.
4. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה.
5. כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
6. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד. פתחי מרחב מוגן:
7. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.
8. עיצוב מגדלים:
- א. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 1:100 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.
- ב. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. התכנון



	<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.                  ג. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלבם בעיצובו הכללי של המבנה.                  ד. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט ולהתרחב למעלה.                  9. חזית מסחרית:                  א. חזית מסחרית לרחוב לציר הרק"ל הינה חייבת. תותר גמישות בתצורת השטחים ופריסתם לעת היתר הבניה, ובלבד שתוצע חזית מסחרית פעילה כלפי הרחוב.                  ב. חזית קומת קרקע הכוללת שימוש מסחרי תהיה רצופה ככל הניתן, ליצירת חזית מסחרית המשכית.                  ג. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים ככל הניתן למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה.                  ד. החזיתות המסחריות תהינה שקופות בעיקרן.</p>	
	<p><b>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>1. במגדל נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה), לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p>	
	<p><b>6.4 חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>1. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים, שלא יוצמדו ליח"ד מסוימות.                  2. יתאפשר מיקום של קומות החנייה התת"ק מתחת לתא השטח המיועד לשצ"פ, תא שטח מס"ג, בהתאם לקווי הבניין התת"ק ותחת התחום המוגדר לרישום תלת ממדי בתכנית זו.                  3. תותר הקמת קומות חניון נוספות ככל שיידרש או הפחתת קומות חניון לפי תקן החנייה לעת הוצאת היתר בניה.                  4. יתאפשר פתרון עבור חניון משותף עם מגרשים שכנים עם רישום זיקות הנאה הדדיות.                  5. נספח התנועה יוגדר כמחייב לעניין מיקום רמפת הכניסה. בסמכות מהנדס העיר לשנות את מיקום הרמפה ובלבד שתתוכנן בחזית הבניין לרחוב אשר וכחלק אינטגרלי מעיצוב החזית.                  6. בינוי החניון יכלול הכנת תשתית לטעינה חשמלית בכל מקומות החניה, לרבות חדר שנאים ככל שיהיה בכך צורך.</p>	
	<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>1. הבנייה למגורים תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה המתקדם ביותר לעת הגשת היתר הבנייה בדרגה של לפחות 3 כוכבים.                  2. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה                  3. פתחי פליטת אוויר ימוקמו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל ואזורי משחק ופעילות ציבור ובהיוועצות עם מחלקת איכות סביבה בעיירה.                  4. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה</p>	

<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תשתיות</b></p> <p>1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. יתואם פתרון זמני עם עיריית ירושלים לרבות הקמת שנאי זמני בשלב הביניים עד הפעלת השנאי המוצע בתכנית.                  2. שנאיים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.                  3. אופן פינוי האשפה יקבע בשלב הרישוי, תותר מערכת פנאומטית.                  4. תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות במגדל.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. נפח הנגר המינימלי לניהול בתחומי התכנית יעמוד על 178 מ"ק.                  2. במסגרת הליך הרישוי ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע.                  3. בנוסף למאגר התת קרקעי המוצע בתכנית, יעשה שימוש בשטח השצ"פ אשר יוכל לקלוט את כמויות מיי הנגר העודף ולהשהות אותו לפני העברתו למערכת העירונית.                  4. השטח המיועד לחלחול נגר יהיה נמוך מסביבתו, ויחפוה בחומר חדיר למים, כגון אדמה/ חומר גרנולארי ובעומק שלא יפחת ממטר אחד. בנוסף שטחים אלו לא יהיו תחומים בחומרים בלתי חדירים (כגון אבני שפה או קירות), על מנת לאפשר זרימת מי נגר מאזורים גבוהים יותר אליהם.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ולדרכים שבתחום התכנית, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.                  2. תנאי בהליך הרישוי לתא שטח מס' 2 יהיה הבטחת עומק אדמה לנטיעות בשצ"פ בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.                  3. תנאי בהליך הרישוי לתא שטח 1 הכולל זיקת הנאה יהיה רישום הערה אזהרה בספרי המקרקעין בדבר קיומה של זיקת הנאה המיועדים לשימוש הציבור ללא מגבלות כלשהן.                  4. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה לעניין תחנת הרכבת וקו הרק"ל המצרנים.                  5. תנאי לקבלת היתר בניה או היתר חפירה ראשון יהיה אישור רכבת ישראל לנושא הביסוס בהסתמך על סקר קרקע (ביצוע קידוחי קרקע ובדיקות אחרות בהתאם לפרוגרמה המאושרת) במקום.                  6. תנאי בהליך רישוי הינו הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר בהתאם למחשבון של תמ"א 1 שינוי 8 עבור 50% מהנגר היממתי לתקופת חזרה של 2%, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח ויתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה.                  7. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת חו"ד סביבתית להיתר בניה, בהתאם לדרישות המח' לאיכות הסביבה, חו"ד תתייחס בין היתר להשפעות אפשריות של הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים, ובהתאם להנחיות מחלקת איכות סביבה. במידת הצורך התכנון יכלול מיגון מתאים.                  8. תנאי בהליך הרישוי יהיה עמידה בתקן 5281, לרמה של 3 כוכבים, באישור מעבדה מוסמכת.                  9. תנאי בהליך רישוי להיתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה יהיה תיאום נספח סביבתי לשלב העבודות עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת הנחיותיו בתכניות העבודה.                  10. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנתו של נספח אקוסטי מפורט לאומדן הרעש מדרך פייר קניג מבן זכאי ומהרכבת וקביעת מיגון אקוסטי דירתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	<p><b>6.8</b></p>

<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>11. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום, כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח פתחי הפליטה לא יופנו לאזורי שהיית אדם.</p> <p>12. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם חברת חשמל לעניין הריסת חדר השנאים הקיים בתחום התכנית ושילוב חדרי שנאים נדרשים בתת קרקע.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנייני המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות מונה הדפסה 44 תכנון זמין</p> <p>המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p> <p>14. תנאי בהליך הרישוי למגדל המוצע בתא שטח 1, הינו תאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>15. תנאי בהליך הרישוי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון, גם עבור סימוני לילה נדרשים.</p> <p>16. תנאי לתחילת עבודות למגדל יהיה ידוע משרד הביטחון בדבר התחלת הבניה בהתאם לדרישות המשרד.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. תנאי לתעודת גמר למגורים יהיה מתן טופס אכלוס לשטחים שאינם למגורים (קומות המסד במגדל הכוללות שימושי תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור מבונים).</p> <p>2. תנאי לתעודת גמר יהא השלמת פיתוח השצ"פ והדרכים שבתחום התכנית בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כחלק מהליך הרישוי.</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>הפעולות המפורטות להלן תחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית:</p> <p>1. סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס מספר הקומות בכל הבניין, קווי הבניין, החזית המסחרית הפונה לציר הרק"ל.</p> <p>2. איסור ניווד שטחים שאינם למגורים (לרבות מרפסות) לשימושי מגורים.</p> <p>3. המרפסות במגדל ייבנו בהינף אחד, וסטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>4. הוראות ההפרשה המבונה סעיף 4.2.2 ב' ו- 4.1.2 ב', הינה מחייבת. שינו בהיקף השטחים ו/או מיקומם ו/או השימושים מהווים סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>5. סטיה מהוראות סעיף 4.2.2 (א) (3), ו- 4.1.2 (ג), לעניין השימושים המותרים בקומת הקרקע.</p> <p>6. סטיה מהוראות סעיף 6.13 לעניין קרן תחזוקה.</p>	
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתחומה, אשר ירשמו בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.</p> <p>2. הבעלות בשטחים הציבוריים המבונים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>1. תנאי להריסת חדר השנאים הקיים בתחום התכנית יהיה הבטחת פתרון חלופי עם חברת חשמל.</p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

6.13 הנחיות מיוחדות
<p>1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.</p> <p>2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית.</p> <p>3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.</p> <p>4. לא יותר ניוד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות. מטרת הנאמנות תהיה "תחזוקה ארוכת טווח" של המבנה המבטיחה העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לפי בקשת הנציגות, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.</p> <p>6. הסכום שיקבע בהסכם הנאמנות יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>7. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 4,790,000 צמוד למדד המחירים לצרכן.</p> <p>8. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים, יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.</p> <p>9. סטייה מהוראות סעיף זה תהיה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים. ניתן יהיה לתת היתר חפירה לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

### 7.2 מימוש התכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44