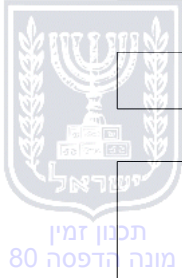


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0817742

פינוי בינוי מתחם המחתרות, ארמון הנציב 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 :

09/07/2024

לאשר את התוכנית

06/10/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005045634/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מתחם בשטח של כ-13 דונם בשכונת ארמון הנציב בירושלים, בין הרחובות עולי הגרדום, המחतरות, משה ברזני ושלמה בן יוסף. בשטח התכנית קיימים 5 בנייני מגורים ובהם 106 יחידות דיור, גן ילדים ובית כנסת המיועדים להריסה, וכן שצ"פ, שפ"פ ושבילים ציבוריים.

התכנית מציעה שינוי ייעוד למגרשים בעירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור וכוללת 500 יחידות דיור, וכ-3,000 מ"ר למסחר ולתעסוקה. מוצעים בתכנית שלושה מגדלים בגובה של עד 36 קומות מעל 2-3 קומות מסד, ליצירת דופן פעילה לרחובות משה ברזני ושלמה בן יוסף. כן מוצע מבנה דרום מערבי בגובה של עד 3 קומות הפונה לרחוב שלמה בן יוסף.

מגרשי המגורים כוללים ארבעה גני ילדים ובית כנסת בהפרשה מבונה. בנוסף מוצעת הפרשה בקרקע בהיקף של כ-5 דונם לשטח ציבורי פתוח ולכיכרות עירוניות, כ-1.8 דונם למבנים ומוסדות ציבור וכ-0.5 דונם להרחבות דרכים מצרניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פינוי בינוי מתחם המחותרות, ארמון הנציב ירושלים
-----	------------------------	-----------	--

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0817742
-----	------------	-------------	-------------

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

1.2	שטח התכנית	13.157 דונם
-----	------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
-----	--------------	----------------------------------	----

1.4	סיווג התכנית	היתרים או הרשאות	ל"ר
-----	--------------	------------------	-----

1.4	סיווג התכנית	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-----	--------------	------------------	---

1.4	סיווג התכנית	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
-----	--------------	------------------	--

1.4	סיווג התכנית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן
-----	--------------	--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	222673
קואורדינאטה Y	628082

1.5.2 תיאור מקום

בשכונת ארמון הנציב בירושלים, בין הרחובות עולי הגרדום, המחתרות, משה ברזני ושלמה בין יוסף קיימים 5 בנייני מגורים ובהם 106 יחידות דיור, גן ילדים ובית כנסת.

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	בן יוסף שלמה	342	
ירושלים	בן יוסף שלמה	341	
ירושלים	ברזני משה	2	
ירושלים	המחתרות	5	
ירושלים	המחתרות	3	
ירושלים	המחתרות	1	
ירושלים	עולי הגרדום		

שכונה ארמון הנציב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3930	לא מוסדר	חלק	29, 32, 34-35, 41-42, 46-48, 54, 73	5, 31, 71, 74

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

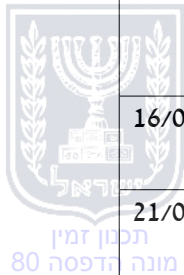
לא רלוונטי

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		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה	החלפה	<u>62</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>
08/08/1974		2119	3037	תכנית מחליפה תכנית 1984 בתחומה.	החלפה	<u>1984</u>

הערה לטבלה:

תכנית מחליפה את תכנית תרש"צ מספר 5/05/04 בתחומה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארתור מאיר ספקטור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארתור מאיר ספקטור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תלת מימד מחייב לעניין קביעת מפלסי מגרשים בתלת מימד, ככל שיש סתירה בין הרומים והקורדינטות המצוינים בתשריט לטבלאות - הקבוע בטבלה גובר.	15: 55 01/09/2024	אדוארד אימס	31/08/2024	1		מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח מספר 1, גיליון 1 - נספח בינוי - מחייב לעניין מספר קומות מעל הכניסה הקובעת, הפרשה מבונה לשימושי חינוך ודת, והחזית המסחרית הפונה לרחובות משה ברזני, שלמה בן יוסף, למעט הגמישות המותרות מכוח הוראות תכנית זו.	19: 33 04/09/2024	אדוארד אימס	04/09/2024	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מספר 1, גיליון 2 - חתכים וחזיתות- מחייב לעניין מספר הקומות למעט הגמישות המותרות מכוח הוראות תכנית זו.	10: 33 01/09/2024	אדוארד אימס	28/08/2024	1	1: 500	מחייב חלקית	חתכים
לא	מצב מאושר	08: 56 20/03/2023	נועה דובמן	31/01/2023	1	1: 500	רקע	קומפילציה
לא	מפת מתחמי איחוד וחלוקה	18: 24 12/08/2024	נועה דובמן	11/08/2024	1	1: 250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תלת מימד	18: 09 01/09/2024	נועה דובמן	01/09/2024	1		מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	בדיקת התכנות כלכלית לפרויקט פינוי בינוי	22: 29 04/02/2024	יצחק (איצ'ו) נעים	01/02/2024	52	1: 500	רקע	חוות דעת כלכלית
לא	טבלאות איזון והקצאה	10: 18 30/09/2024	יצחק (איצ'ו) נעים	29/09/2024	54	1: 500	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח נופי מס' 1 תכנית כללית וחתכים	16: 11 09/09/2024	חורחה זלצברג	09/09/2024	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה וחניה - מחייב לעניין מיקום עקרוני של רמפות הכניסה לחניון למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.	14: 17 25/09/2024	אייל קראוס	24/09/2024	1	1: 500	מחייב חלקית	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח סביבתי	17: 12 27/08/2023	יואל וייל	27/08/2023	35	1: 1000	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מים - נספח ניהול מים (פרשה טכנית + תכנית)	18: 01 17/08/2023	טניה בוקין	20/07/2023	9	1: 500	רקע	מים
לא	נספח ביוב (פרשה טכנית + תכנית)	18: 04 17/08/2023	טניה בוקין	20/07/2023	9	1: 500	רקע	ביוב
לא	נספח ניקוז (פרשה טכנית + תכנית)	18: 06 17/08/2023	טניה בוקין	14/07/2023	27	1: 500	רקע	ניקוז
לא	סקר עצים - נספח מספר 1- תוכנית מדידה סקר עצים	20: 16 25/07/2023	אדיר אלוס	19/07/2023		1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	17: 55 19/04/2023	צביקה מינץ	06/03/2023	6	1: 1000	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תסקיר חברתי	13: 24 23/09/2020	דוקטור דפנה שטרנברג-בן ברוך	23/09/2020		1: 100	רקע	התחדשות עירונית

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית לתכנון ולבנייה		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		aramnon@jerusalem.uni.il
חברת בנייה יזמית	פרטי	בוני התיכון פינוי בינוי ירושלים (ארמון הנציב) בע"מ (1)			חולון	הרוקמים	26	03-9064640	03-5467089	Ran@boh.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : באמצעות עו"ד רן מלאך.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בוני התיכון פינוי בינוי ירושלים (ארמון הנציב) בע"מ			חולון	הרוקמים) (1	26	03-9064640	03-5467089	Ran@boh.co.il

(1) כתובת : באמצעות עו"ד רן מלאך.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארתור מאיר ספקטור	08333	א.ספקטור- מ.עמישר אדריכלים 1993 בע"מ	ירושלים	ושינגטון	4	02-5661671	02-5611270	office@spector-amisar.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	אדוארד אימס	87781	א.ספקטור- מ.עמישר אדריכלים 1993 בע"מ	ירושלים	אפרתה	15	02-5472737	02-5611270	edi@spector- amisar.com
אדריכל	אדריכל	ענת אילון	37679	ענת אילון אדריכלים בע"מ- archiTECHte am	ירושלים	מאפו (1)	3	054-4650616		anat@archite- chteam.com
אדריכל	אדריכל	ברוך רוניק	37365		ירושלים	מאפו (1)	3	054-7234124		baruchreznik @gmail.com
אגרונום	אגרונום	אדיר אלוס			חגור	(2)		03-9032190	03-9032190	office@adir- nof.co.il
יועץ ותכנון מערכות מים וביוב	יועץ תשתיות	טניה בוקין	81562	בוקין מהנדסים	גבעת זאב	קרית יערים (1)	24	02-5734419	02-5730050	kotih0@gma- il.com
מהנדס	יועץ סביבתי	יואל ווייל	114044	M&S ניהול וקיימות בע"מ	תל אביב- יפו	אורלוב חנה	4	050-6660840		jw@mansus. com
אדריכל	יועץ נופי	חורחה זלצברג	67990		ירושלים	שרון	22	077-2133331	077-2133330	j.salzberg.63 @gmail.com
מתכנן אורבני	יועץ	צביקה מינץ			כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379		zvika@geopl- anning.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס-חן הנדסת תנועה בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	kcroads@kcr- oads.co.il
דוקטור	יועץ	דפנה שטרנברג-בן ברוך			יובלים	נחל דן (3)	19	04-9990699	04-9990688	dafna@eshha- r.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודדת	מודד	נועה דובמן	1381	מאפרו מהנדסים בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	16	077-5302705		noa@mapro. co.il
איש קשר	שמאי	יצחק (איצ'ו) נעים	1058		קרית אונו	רבין יצחק) (4	10	052-2499414		eacho.naim@ gmail.com

(1) כתובת: דירה 12.

(2) כתובת: ת.ד. 309, מושג חגור.

(3) כתובת: ד.ג. משגב 20142.

(4) כתובת: צחק רבין 10 קרית אונו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

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 יחידת). 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 המארחת 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 המארחת.
זכויות מותנות	שטחי בניה נוספים אשר הקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה כמפורט בסעיף 6.12 להוראות התכנית לעניין הנחיות מיוחדות.
קו בנין	קו בנין לקומות מסד מקומה 2- עד קומה 0 (כולל קומת כניסה)
קו בנין עלי	קו בנין למגדלים מקומה 1+ עד הגג.
קומות מסד	2-3 הקומות המלוות את הרחוב ומחברות בין המבנים ובהם מגוון שימושים.
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 במתחם הרחובות עולי הגרדום, המחותרות, משה ברזני ושלמה בן יוסף, בשכונת ארמון הנציב בירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד ממגורים, מבנים ומוסדות ציבור, משטח ציבורי פתוח לשצ"פ, לכיכר עירונית, לדרך מוצעת, למגורים ומסחר, למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, למסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שימושים בכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות וזכויות בניה לייעודי הקרקע השונים.
- קביעת הוראות לבינוי לשלושה בניינים בגובה של עד 36 קומות מעל 2-3 קומות מסד למסחר ותעסוקה לרחוב משה ברזני, ומבנה נוסף בן 3 קומות לרחוב שלמה בן יוסף.
- קביעת מספר יחידות הדיור ל-500, מתוכם 100 יחיד בגודל עד 80 מ"ר.
- קביעת הוראות בינוי, וקווי בניין, וזיקות הנאה למעבר הציבור ברכב וברגל.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

8. קביעת שטחים למבני ציבור והוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח הכולל פיתוח נופי, ניהול מי נגר ותשתיות.
10. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות לבנייה ירוקה.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
12. קביעת הוראות למבנים להריסה.
13. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
14. קביעת תנאים להליך הרישוי.
15. קביעת תנאים לתעודת גמר.
16. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.
17. קביעת שלביות ביצוע.
18. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.



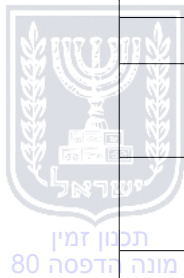
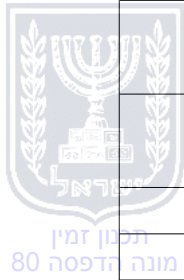
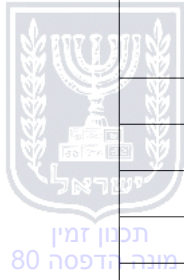
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	5
שטח ציבורי פתוח	26 - 21
ככר עירונית	14 - 11
דרך מוצעת	35 - 30
מגורים ומסחר	3, 2
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	31
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	14, 13, 11
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	21
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	31
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	14 - 12
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	3, 2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	26 - 23
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	26, 24
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מוצעת	33
זכות מעבר למעבר ברכב	ככר עירונית	14
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	22, 21
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומסחר	3, 2
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	ככר עירונית	14
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	3, 2
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	25
להריסה	דרך מוצעת	35 - 30
להריסה	ככר עירונית	14 - 11
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	5
להריסה	מגורים ומסחר	3, 2
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4
להריסה	שטח ציבורי פתוח	26 - 21
מבנה להריסה	ככר עירונית	14 - 12
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	5
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	3, 2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	26 - 23
מבנה מוצע	דרך מוצעת	32
מבנה מוצע	מבנים ומוסדות ציבור	5
מבנה מוצע	מגורים ומסחר	3, 2
מבנה מוצע	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה מוצע	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4
מבנה מוצע	שטח ציבורי פתוח	21
מגורים תלת מימד	דרך מוצעת	33 - 30
מגורים תלת מימד	ככר עירונית	14 - 11
מגורים תלת מימד	מבנים ומוסדות ציבור	5
מגורים תלת מימד	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מגורים תלת מימד	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4
מגורים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	26, 25, 23, 21
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	33 - 30
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	ככר עירונית	14 - 12
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	5
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	25, 23, 21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	35 - 30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	14 - 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	26 - 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.84	111	דרך
10.31	1,356	מבנים ומוסדות ציבור
53.12	6,989	מגורים
0.11	15	מתקנים הנדסיים
8.97	1,180	שביל
18.91	2,488	שפ"פ חניה פרטית
7.74	1,018	שצ"פ
100	13,157	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.66	481.64	דרך מוצעת
10.03	1,318.85	ככר עירונית
14.03	1,845.31	מבנים ומוסדות ציבור
20.23	2,661.44	מגורים ומסחר
13.34	1,754.46	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
8.84	1,162.11	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
29.87	3,929.22	שטח ציבורי פתוח
100	13,153.03	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים, ב. מסחר, ג. תעסוקה, ד. שטח מבונה לצרכי ציבור עבור השימושים הבאים: תא שטח 1 - בית כנסת וכיתת גן ילדים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. בתא שטח מס' 1 תותר הקמת מגדל של עד 36 קומות למגורים + 2 קומות טכניות, מעל 2 קומות מסד, הכוללות שימושי מסחר, לתעסוקה, מבני ציבור, מבואות למגורים, לשטחים לרווחת הדיירים. ב. החזיתות הפעילות המוצעות במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחובות הגובלים והשצ"פ המוצע, הכוללות שימושי מסחר/תעסוקה הינן מחייבות. לא יותרו במפלסים אלו דירות למגורים. ג. השימוש בקומות המסד לתעסוקה והחזיתות המסחריות הפונות לרחובות בתא שטח 1 הינן מחייבות. ד. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה וחדרי שנאים, ימוקמו בתת הקרקע. בקומות הקרקע (קומות המסד) יותרו אחסון וחדרים טכניים בתנאי שלא יפנו לחזיתות המבנים כלפי הרחובות</p>
ב	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. בשטחים המסומנים בנספח הבינוי באותיות א'-ב', צבועים בצבע תכלת ומצויים בקומות הקרקע של הבניין, יותרו שימושים ציבוריים בלבד, כמפורט להלן: א. תא שטח מס' 1 בשטח המסומן באות א': 1 כיתת גן ילדים בשטח בנוי של כ-130 מ"ר וחצר בשטח של כ-175 מ"ר. ב. תא שטח מס' 1 בשטח המסומן באות ב': בית כנסת אחד בשטח בנוי של כ-300 מ"ר. ג. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו. ד. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים המבונים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע. לא תותר הפחתת השטח הציבורי עבור כל שימוש. ה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>זכות מעבר</p> <p>סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 1 כשטח זיקת הנאה למעבר ברכב, מיועד לאפשר שימוש במפלס קומת הקרקע למעבר כלי רכב חופשי לחניות תת קרקעיות ולרכב תפעולי ללא הגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר. 2. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח המדרכה הגובלת, תוך שימוש</p>

	<p>4.1</p>
<p>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים.</p>	
	<p>4.2</p>
<p>מגורים ומסחר</p>	
	<p>4.2.1</p>
<p>שימושים</p>	
<p>א. מגורים, ב. מסחר. ג. תעסוקה. ד. מגורים להשכרה בהתאם לגמישות המותרת בהוראת התכנית.</p>	
	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. בתאי שטח מס' 2 + 3 תותר הקמת מגדלים של עד 38-39 קומות למגורים (ממפלס רחוב ברזני) הכוללים 2-3 קומות מסד ממפלס רחוב ברזני, עבור שימושי מגורים ומסחר ותעסוקה, מבואות למגורים ושטחים לרווחת הדיירים + 2 קומות טכניות מעל הגג. ב. החזיתות הפעילות המוצעות במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחובות הגובלים והשצ"פ המוצע הכוללות שימוש מסחרי הינן מחייבות. לא יותרו במפלסים אלו דירות למגורים. ג. בקומות הקרקע והמרתף יותרו איחסון וחדרים טכניים לרבות חדרי שנאים ומשאבות ובתנאי שלא יפנו לחזיתות המבנים כלפי הרחובות.</p>	
<p>ב</p> <p>זכות מעבר</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 2 כשטח זכות מעבר למעבר רגלי, מיועד לאפשר שימוש במפלס קומת הקרקע למעבר רגלי חופשי עד לכניסה המשותפת לבניינים 1, 2, 3 ללא הגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר. 2. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח המדרכה הגובלת, תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים.</p>	
<p>ג</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דיור להשכרה:</p> <p>1. ככל ששטחי התעסוקה בבנינים 2,3 יומרו לדירות להשכרה, תותר הקמה של עד 15 יחידות דיור נוספות המיועדות להשכרה. 2. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה לתקופה של 20 שנים מיום מתן טופס אכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהם שימוש של מגורים שלא בשכירות. 3. כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה באותו תא שטח תהינה בבעלות אחודה. לא תותר מכירה של יחידות דיור (לרבות שטחי חניה ומחסנים) אלא בדרך של מכירת כלל הדירות להשכרה באותו תא שטח לגורם יחיד, לשם ניהולם כמגורים להשכרה. 4. בחלוף תקופת ההשכרה לעיל, יותרו ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, כל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו. 5. תנאי בהליך הרישוי להיתר הכולל דיור להשכרה, יהיה רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר השימוש של יחידות הדיור להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים).</p>	



<p>4.2 מגורים ומסחר</p>	<p>4.2</p>
<p>6. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	
<p>4.3 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>א. מסחר. ב. 3 כיתות גן. ג. תעסוקה. ד. מגורים להשכרה בהתאם לגמישות המותרת בהוראות התוכנית.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א בינוי</p> <p>1. החזיתות הפעילות המוצעות במפלס רחוב שלמה בן יוסף הינן מחייבות. 2. קו בנין לרחוב שלמה בן יוסף אשר סומן בתשריט בקו בנין 0 הינו מחייב בקומות קרקע, תותר נסיגה של 1.5 מטר מקו הבנין לרחוב שלמה בן יוסף אשר סומן בתשריט כקו בנין 0. 3. בקומת הקרקע והמרתף יותרו איחסון וחדרים טכניים לרבות חדרי שנאים ומשאבות ובתנאי שלא יפנו לחזיתות המבנים כלפי הרחוב והשצ"פ. 4. תותר המרת שטחי התעסוקה לטובת מגורים להשכרה ארוכת טווח בהתאם להנחיות המיוחדות בסעיף 4.3 ג' להלן.</p>	<p>א</p>
<p>ב רישום שטחים ציבוריים</p> <p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>א. בשטחים המסומנים בנספח הבינוי באות ג, צבועים בצבע תכלת ומצויים בקומות +1 של הבניין, יותרו שימושים ציבוריים בלבד, עבור שלוש כיתות גן בשטח בנוי של כ 130- מ"ר כל אחת וחצר בשטח של כ 175- מ"ר לכל כיתה. ב. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו. ג. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים המבונים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע. תותר הגדלת השטחים, לא תותר הפחתת השטח הציבורי עבור כל שימוש. ד. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>	<p>ב</p>
<p>ג הנחיות מיוחדות</p> <p>דיור להשכרה:</p> <p>1. ככל ששטחי התעסוקה בבניין 4 יומרו לדירות להשכרה, תותר הקמה של עד 15 יחידות דיור נוספות המיועדות להשכרה. 2. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה לתקופה של 20 שנים מיום מתן טופס אכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהם שימוש של מגורים שלא בשכירות. 3. כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה באותו תא שטח תהינה בבעלות אחודה. לא תותר מכירה של יחידות דיור (לרבות שטחי חניה ומחסנים) אלא בדרך של מכירת כלל הדירות להשכרה באותו תא שטח לגורם יחיד, לשם ניהולם כמגורים להשכרה. 4. בחלוף תקופת ההשכרה לעיל, יותרו ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, כל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</p>	<p>ג</p>



<p>4.3 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי להיתר הכולל דיור להשכרה, יהיה רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר השימוש של יחידות הדיור להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים).</p> <p>6. כל סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	<p>4.3</p>
<p>4.4 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p> <p>א.חינוך. ב.דת. ג.קהילה.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>4.4.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>1. גגות מבני הציבור יתוכננו כגגות פעילים לשימושי החינוך או/ו יתוכננו כגגות "חיים" או "ירוקים", לרבות אפשרות לשילוב מערכת פוטו-וולטאית.</p> <p>2. 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>4.4.2</p>
<p>4.5 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p> <p>שימושים במגרש הראשי:</p> <p>א. שטחים מגוננים ונטועים, שבילי הולכי רגל ואופניים, רחבות ישיבה ופנאי, מתקני משחקים וספורט.</p> <p>ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ג. דרכי גישה ומעבר לרכבי חירום ושירות.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ה. בשטח המסומן בחלקות מס' 21 ומס' 22 בזיקת הנאה למעבר ברכב תוסדר דרך גישה לחניון הקיים בחלקה מצרנית מס' 31 הקיימת (רחוב המחותרות הקיים בצד המערבי לפרוייקט).</p> <p>ו. מבני שירות למשתמשי השצ"פ ולאחזקתו השוטפת, כגון שירותים ציבוריים, מחסנים.</p> <p>ז. בתא שטח מס' 24 יותר הקמת מסחר זעיר בשטח של עד 60 מ"ר.</p> <p>ח. בתאי שטח מס' 21, 23, 25 כוללים מגרשים לרישום תלת ממדי מס' 1021, 1023, 1025 בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי: חניון תת קרקעי לשימושי המגורים, התעסוקה והמסחר.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>4.5.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>1. מפלסי השצ"פ יהיו תואמים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה, ללא צורך בהקמת גדרות בשצ"פ כלפי הרחוב כפתרון בטיחות להפרשי גבהים.</p> <p>2. השצ"פ יפתחו באופן רציף ובקישוריות לשטחים ציבוריים גובלים בהתאם לשלביות.</p> <p>3. תובטח הצללת השטח באמצעות עצים.</p> <p>4. מבני עזר ומתקני תשתית יהיו תת קרקעיים או משולבים בקרקע ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח.</p> <p>5. בתא שטח מס' 25 תותר הקמת פרגולה לחיבור בין בניינים C ו-D.</p>	<p>4.5.2</p>

4.5	שטח ציבורי פתוח
ב	<p>זכות מעבר</p> <p>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה לרכב מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה לצורך הסדרת גישה לרכב מרחוב עולי הגרדום לדרך השירות והחניה הקיימות ברחוב המחतरות (חלקה מצרנית מס' 31 הקיימת). להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>2. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי למפלסי הדרכים הגובלים בתחום התכנית.</p> <p>3. לכל אורך כל תקופת הבנייה תובטח גישה לחניון הקיים ברחוב המחतरות מרחוב עולי הגרדום.</p> <p>4. התחום המדויק של זיקת הנאה כפי שמסומן במסמכי התכנית, ניתן לשינוי בטווח של 1.5 מטר לכל צד לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע, ובהחלטה של רשות הרישוי.</p> <p>5. ככל ותקודם תכנית להתחדשות עירונית המבטלת את הדרך והחניה ברחוב המחतरות, זיקת הנאה תבוטל לאחר מימוש תכנית זו והשטח ישמש כשצ"פ.</p>
4.6	ככר עירונית
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים במגרש הראשי :</p> <p>א. כיכר עירונית הכוללת שטחים מגוננים ונטועים, שבילי הולכי רגל ואופניים, רחבות ישיבה ופנאי.</p> <p>ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ג. דרכי גישה ומעבר לרכבי חירום.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ה. בשטח המסומן בזיקת הנאה למעבר ברכב תוסדר דרך גישה לחניון בתא שטח 4.</p> <p>ו. תאי שטח מס' 11-14 כולל מגרשים תלת מימדיים מס' 1011-1014 בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי מיועדים לחניון תת קרקעי למגורים, לתעסוקה ולמסחר.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. הכיכרות העירוניות יפותחו באופן רציף ובקישוריות לשטחים ציבוריים גובלים, בהתאמה ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה, ללא צורך בהקמת גדרות כלפי הרחוב כפתרון בטיחות להפרשי גבהים.</p> <p>2. תובטח הצללת השטח באמצעות עצים.</p> <p>3. מבני עזר ומתקני תשתית יהיו תת קרקעיים או יוצנעו בפיתוח.</p>
ב	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 14 כשטח זיקת הנאה לרכב מיועד מעבר רכבים לחניון התת קרקעי בתא שטח מס' 4. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p>

<p>ככר עירונית</p>	<p>4.6</p>
<p>2. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי למפלסי הכיכר העירונית, כששיפוע הרמפה יחל רק בכניסה לתא שטח מס' 4, תוך הבטחת תכנון הרמפה כחלק מתכנון המבנה ועיצוב החזית.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>שימושים במגרש הראשי: א. דרך, למעט מסילת ברזל ב. מעבר תשתיות. בתאי שטח מס' 30, 31, 32, 33 כוללים מגרשים לרישום תלת ממדי מס' 1030, 1031, 1032, 1033 בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת מימדי: חניון תת קרקעי לשימושי המגורים, התעסוקה והמסחר.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי				
1896	8 (2)	36	131	158	75	3500	0	7957	(1) 14104	1757	1	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(7) 72		(6) 37	(5) 135	(4) 6		360	0	300	(3) 528	1757	1	1	מגורים מותנה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
100						70	(9) 130	0	(8) 300	1757	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
100						40	665	0	180	1757	1	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
						9700	0	0	0	1757	1	1	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
1896	6 (10)	38	139	158	75	3500	0	7892	(1) 14104	1658	2	2	מגורים	מגורים ומסחר
(7) 72		(6) 39	(5) 142.5	(4) 6		360	0	300	(3) 528	1658	2	2	מגורים מותנה	מגורים ומסחר
100						0	0	40	345	1658	2	2	מסחר ותעסוקה	מגורים ומסחר
						13800	0	0	0	1658	2	2	חניון	מגורים ומסחר
(12) 2208	6 (10)	39	143	184	75	3540	0	8691	(11) 16392	1005	3	3	מגורים	מגורים ומסחר
(7) 72		(6) 40	(5) 146.5	(4) 6		360	0	300	(3) 528	1005	3	3	מגורים מותנה	מגורים ומסחר
						0	0	80	555	1005	3	3	מסחר	מגורים ומסחר

מרבפות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
180						0	0	120	380	1005	3	3	תעסוקה	מגורים ומסחר
						9000	0	0	0	1005	3	3	חניון	מגורים ומסחר
0	6 (10)	3	13	0	75	0	0	40	530	1163	4	4	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
300						0	0	50	(13) 390	1163	4	4	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100						0	0	60	225	1163	4	4	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
						8000	0	0	0	1163	4	4	חניון	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
500	2 (10)	6	30	0	75	3686	0	0	4424	1842	5	5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
20	0	1	4	0	0	0	0	30	50	618		24	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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 יקבעו ע"פ המסומן בתשריט.
- יותר ניווד זכויות בניה ו/או יח"ד בין תאי שטח 1, 2, 3, 4 ובתוך תאי השטח וזאת ללא שינוי של סך זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו ומספר הקומות המותר בכל בניין.
- תמהיל יחידות הדיור יכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 80 מ"ר.
- תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.
- לא יותר ניווד שטחים עיקריים בין: שימושים שונים, ממרפסות לשימושים אחרים, ומתחת לכניסה אל מעל הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

- ו. בבניין 4 תותר המרת שטחי התעסוקה עבור עד 15 יחידות להשכרה ובהתאם להנחיות המיוחדות בסעיף 4.3.2 ג.
- ז. תותר העברת שטחי מגורים ודירות מהקומות שמעל לקרקע אל הקומות שמתחת לקרקע ובלבד שיתוכננו החזיתות הפעילות במפלסי הקרקע לרחובות ולשצ"פ המוצע שבמבנים 1+2.
- ח. שטחי השירות כוללים שטחים להקמת ממ"ד ליחידות הדיור. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת יתרת שטחי השירות לממ"ד לשטח עיקרי למגורים בהיקף של עד 12 מ"ר ליח"ד.
- כמו כן תותר תוספת שטחי שירות לטובת הממ"קים.
- ט. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות ושטחים בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה בהתאם לנדרש בעת הוצאת היתרים.
- י. עמודת גובה המבנה מתייחסת לגובה קומות המגורים המירבי, כולל הקומות הטכניות ככל ויבנו.
- י"א. במגדלים 1+2+3 תותר תוספת של עד 2 קומות טכניות מעבר למספר הקומות שצוין בטבלה לעיל.
- י"ב. זכויות הבנייה עבור החניונים שמתחת לשצ"פים, לדרכים ולכיכר העירונית בתאי שטח תלת מימדיים מס' 1011, 1012, 1013, 1014, 1021, 1023, 1024, 1025, 1026, 1030, 1031, 1032, 1033 כלולים בשטחי החניונים בתאי שטח מס' 1, 2, 3, ו-4.
- י"ג. יותר ניווד זכויות בניה של החניונים התת קרקעים בין תאי השטח מס' 1, 2, 3, ו-4 ואל המגרשים התלת מימדיים מתחת לשצ"פ, הכיכר העירונית והדרך.
- י"ד. תותר הקמת פרגולות בשטחי השצ"פים והכיכר עירונית בשטח של עד 1000 מ"ר.
- ט"ו. יותר הקמת גוונים ברוחב 2 מטר וככל שידרש על ידי מחלקת מבני ציבור / תקנים מחייבים מעל חצרות גני ילדים ובית הכנסת למניעת נפילת חפצים ממגדלים שמעל. שטחים אלה לא יחושבו במניין השטחים.
- ט"ז. מפלס הכניסה הקובעת מתייחס למפלס הכניסה למבנים מהרחובות - בבניין 1 מפלס רחוב עולי הגרדום, בניין 2 ו-3 מפלס רחוב משה ברזני, בניין 4 מפלס רחוב שלמה בן יוסף ובהתאם לעיקרון התכנוני המופיע בנספחי הבינוי.
- י"ז. יותר שינוי במפלסי קומת כניסה הקובעת ובגובה המירבי עד 1.50 מטר +/-.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח העיקרי למגורים לפי ממוצע 88 מ"ר ובתוספת 200 מ"ר עבור שטח משותף לטובת מועדון דיירים וכיוצ"ב. לא יותר ניווד שטח זה כשטח עיקרי לדירות המגורים. תותר העברת שטח זה ו/או חלקו אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (2) מספר קומות כולל את קומות מסד וקומות חניון.
- (3) זכויות הבניה הן "זכויות מותנות" שמותנות בהקמת קרן תחזוקה ומימושם יהיה בכפוף להנחיות מיוחדות המפורטות בסעיף 6.12 להוראות התוכנית.
- (4) הוראות בדבר 20% דירות קטנות לא יחולו על יח"ד הנובעות מקרן תחזוקה.
- (5) במידה וזכויות הבניה המותנות ימומשו תותר תוספת 3.5 מ' לכל מגדל עבור תוספת הקומה.
- (6) במידה וזכויות הבניה המותנות ימומשו תותר תוספת קומה במגדלים 1,2,3.
- (7) מ"ר 6X12 עבור מרפסות למגורים מותנה.
- (8) שטח עבור בית הכנסת.
- (9) שטח עבור כיתת גן ילדים.
- (10) מספר קומות עבור קומות חניון.
- (11) 184 יח"ד כפול שטח העיקרי למגורים לפי ממוצע 88 מ"ר ובתוספת 200 מ"ר עבור שטח משותף לטובת מועדון דיירים וכיוצ"ב. לא יותר ניווד שטח זה כשטח עיקרי לדירות המגורים. תותר העברת שטח זה ו/או חלקו אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (12) 184 כפול 12 מ"ר בממוצע למרפסת לכל יח"ד.
- (13) עבור 3 כיתות גני ילדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

6. הוראות נוספות**6.1****בניה ירוקה**

- א. בנייני הפרויקט יעמדו בדרישות התקן לבניה ירוקה ת"י 5281. דרגת הכוכבים תיקבע בהתאם למדיניות העדכנית של העירייה לעת תחילת התכנון המפורט להיתר הבניה.
- ב. בשלב התכנון המפורט להיתר יוגדרו אמצעי מיגון בפני רוחות ותבוצע הדמייה כדי לבדוק עמידת הפרויקט בדרישות תקן בניה ירוקה ת"י 5281.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח אשר תכלול התייחסות לפיתוח:
1. הדרכים, השצ"פים, הכיכרות העירוניות, המעברים והשטחים בזיקת הנאה שבתחום התכנית,
 2. פיתוח גינה הציבורית במפלס עולי הגרדום בהיקף של כחצי דונם, אשר פיתוחה לא יושפע מעבודות הבנייה של מתחם B ואשר השלמתה תחויב כתנאי לתעודת גמר למבנים במתחם A.
 3. תכנית צל לפיתוח השצ"פ לאחר ביטול הגישה הזמנית לרחוב המחותרות.
 4. תיאום תשתיות והעתקתן לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. תנאי בהליך רישוי להיתר בניה ראשון הינו הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר הקבוע בהוראות התכנית, הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח שתוכן לכל התכנית.
- ג. תנאי בהליך הרישוי למגדלים יהיה היוועצות עם אדריכל העיר או מי מטעמו לעניין התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים.
- ד. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מחלקת איכות סביבה בעירייה.
- ה. תנאי בהליך רישוי יהיה יהא אישור מעבדה מוסמכת לתקן בניה ירוקה.
- ו. ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה בהתאם לשלבויות הביצוע הקבועה בסעיף 7.1 להלן, וכן לפצל היתרי בנייה בתוך מתחם.
- ז. ניתן יהיה להוציא בשלבויות היתרים להריסה, דיפון, חפירה וביסוס לפני אישור תכניות בינוי ו/או פיתוח ובלבד שיבוצע בהתאם לשלבויות הביצוע שהוגדרה בסעיף 7, ובהתאם למתחמי איחוד וחלוקה שהוגדרו בתשריט ובנספח האיחוד וחלוקה.
- ח. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין להבטחת זיקות מעבר (לרכב/רגלי) המסומנות בתשריט ולטובת זיקת מעבר הדדית בין החניונים.
- ט. תנאי בהליך הרישוי להריסת מבנה הציבור הקיים בתא שטח 5 יהיה הבטחת פתרון חלופי לשימושים הקיימים.
- י. תנאי בהליך הרישוי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.
- יא. תנאי בהליך הרישוי למגדלים יהיה תאום מול רשות התעופה האזרחית.
- י"ב. תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה עדכון משרד הביטחון בדבר התחלת הבנייה בפורטל "שער האריות" באתר צה"ל.
- י"ג. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בבניין 1 בקומות 0.00 (כניסה) ובקומה -1, ובבניין 4 בקומה 01 (שמעל קומת המסחר), לצרכי ציבור, כמפורט בנספח הבינוי.

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>י"ד. תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית לקביעת רמת המיגון אקוסטי לבינוי המוצע בתכנית, באם נדרש.</p> <p>ט"ו. תנאי בהליך הרישוי יהיה עריכת נספח רוחות מעודכן לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם לממצאיו יוצעו פתרונות בנושא השפעת הרוחות בשלב ההיתר.</p> <p>ט"ז. תנאי להיתר בניה יהיה היוועצות עם אגף רווחה בעירית ירושלים לעניין פינוי הדיירים הקיימים.</p>	
<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>כל הבניינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>הפעולות המפורטות להלן תחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית:</p> <p>א. סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס לקווי הבניין, מספר הקומות למגורים והחזית המסחרית, למעט הגמישות המותרות מתכנית זו.</p> <p>ג. איסור ניווד שטחים שאינם למגורים (לרבות מרפסות) לשימושי מגורים למעט הגמישות המותרות בתכנית זו.</p> <p>ד. המרפסות בכל בניין יבנו בהינף אחד.</p> <p>ה. הוראות ההפרשה המבונה בסעיפים 4.1.2 ב', 4.3.2 ב' הינן מחייבות. הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם ו/או שינוי השימושים, למעט הגמישות המותרות בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ו. להבטחת חזית עירונית פעילה לרחובות סטיה מהוראות סעיף 6.6 ה' ו', תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ז. סטיה מהוראות סעיף התחזוקה לעניין קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.</p>	
<p align="center">תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה מתן טופס אכלוס לשטחים הציבוריים המבונים ולחזיתות המסחריות המחייבות בכל בניין.</p> <p>2. תנאי לתעודת גמר למבני המגורים במתחם A יהיה פיתוח של הדרכים, הכיכר העירונית ופיתוח גינה ציבורית בקישוריות לרחוב עולי הגרדום בהיקף שלא יפחת מחצי דונם בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.</p> <p>3. תנאי לתעודת גמר למתחם B יהיה פיתוח הדרכים, הכיכרות העירוניות, המעברים וכל השצ"פ המוצע בתכנית, בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.</p>	
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>הוראות כלליות לבינוי ופיתוח:</p> <p>א. הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לנספח מס' 1. מודגש בזאת כי הבינוי המפורט בנספחים הנ"ל הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים לעת הגשת היתר בניה, בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית זו ולאישור רשות הרישוי.</p> <p>ב. המרחק בין בניינים 2 ו-3 לא יפחת מ-11 מ' ובין בניינים 1 ו-2 לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>ג. קווי הבניין המסומנים בתשריט כוללים את תחום המרפסות. תותר הבלטת המרפסות כלפי הרחובות עד 1.5 מטר מעבר לקו בניין.</p> <p>ד. במפלס קומת הקרקע תותר חריגה נקודתית של עד 3 מ' לתחום יעוד "כיכר עירונית" עבור בניית גגונים מעל החזיתות המסחריות, כן תותר חריגה לצורך הקמת אמצעים למיתון רוח ככל וידרשו.</p>	

ה. במפלסי קומת הקרקע של החזיתות הפונות לרחובות ולשצ"פ, יותרו שימושים למסחר, לתעסוקה, מוסדות ציבור וכניסות למבני המגורים ולמוסדות הציבור, לוביים ושטחים משותפים לדיירים בלבד. לא יותר שימוש למגורים במפלסים אלה, ולא יותרו דירות גן והצמדה של שטחים לדירות בחזיתות אלה.

ו. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. יובטחו כניסות למגורים מהרחובות, ויותרו כניסות נוספות מתחום והשצ"פ הגובל.

ז. התכנון המוצע יבטיח הפרדה מלאה בין הגישה אל השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה לשטחי המגורים.

ח. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה וחדר טראפו, ימוקמו בתת הקרקע. במידה המתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו באופן שלא יפגעו בחזיתות הפרויקט ובהתאם להנחיות מרחביות.

ט. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין.

י. רמפות הכניסה לחניון ישולבו בבינוי ויתוכננו כחלק מנפח הבניין ועיצוב החזית.

יא. גובה קומת מגורים טיפוסית יקבע בהתאם להנחיות מרחביות, בקומת הפנטהאוז תותר קומה בגובה של עד 5 מ'.

יב. מפלסי הכניסה למבואות המגורים ו/או התעסוקה ומפלסי החנויות בחזית המסחרית יהיו ברציפות והמשכיים ככל הניתן למפלס המדרכה ו/או השצ"פ ו/או הכיכר העירונית הסמוכה, אשר יקבע לעת מתן היתר הבניה.

יג. תותר 'סגירת חורף' או קירוי לילי עבור עסקים ובתנאי שיותר רוחב מדרכה מינימאלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת חורף.

יד. תותר הקמת פרגולות ואלמנטים בולטים להצללה כחלק אינטגרלי מתכנון הבניינים, בהתאם לעקרונות התכנון המופיעים בנספח הבינוי. זכויות הבניה עבור שימושים אלו כלולות בטבלה 5.

טו. תותר בניית פרגולה ו/או גשרים לא מקורים המקשרים את בנין 3 בתא שטח 3 עם בנין 4 בתא שטח 4 במפלס שייקבע בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

טז. תותר הקמת גלריה בשטחים המיועדים למסחר או תעסוקה. שטחי הגלריות יהיו עד 50% משטח הרצפה והשימושים בהם יהיו לטובת שטחים עיקריים. שטחי הגלריה כלולים בטבלה 5.

יז. יתאפשר שימוש בגג המסד לטובת חצרות לדירות המגורים ובלבד שלפחות מחצית משטח גג המסד ישרת את כלל דיירי המגדלים.

יח. מפלס הגג: החדרים טכניים ומבנה היציאה לגג יוסתרו ע"י מעטפת המבנה כחלק מתכנון החזיתות.

יט. סימון לילה למגדלים: כל מבנה מגדל תסומן בסימון לילה בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורת אזהרה כפולה למטוסים מוגן התפוצצות מסוג L-810 או ש"ע בקצוות המנוגדים של המבנה באלכסון לפי התקן הישראלי החדש לסימון מיכשולי טיסה (ת"י 5139).

כ. נטיעת עצים:

1. נטיעות בשצ"פ ובכיכר עירונית מעל שימוש בתת-קרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
2. תובטח הצללת השטח הציבורי הפתוח והכיכר העירונית באמצעות עצים בהיקף של לפחות 50% מתאי השטח בייעודים אלה, וכן בשטח זיקת ההנאה להולכי רגל הפונה לרחוב משה ברזני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

עיצוב אדריכלי	6.7
<p>1. סימון מהתשריט : חזית מסחרית :</p> <p>א. חזית מסחרית חלקית כמסומן בתשריט לרחובות משה ברזני ושלמה בן יוסף הינה מחייבת. תותר גמישות בתצורת השטחים ופריסתם לעת היתר הבניה, ובלבד שתוצע חזית מסחרית פעילה כלפי הרחובות, ובהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הבינוי.</p> <p>ב. חזית מסחרית או ארקדה יהיה ניתן לבנות עד קו בנין "0" על פי תכנון אחיד, שישתלב במבנה מבחינה עיצובית, במסגרת היתר הבניה. במקרה זה, יישמר מעבר להולכי רגל מתחת לארקדה או לקירווי ובכניסה המרכזית לבנין המגורים.</p> <p>ג. מפלסי הכניסה בחזית המסחרית יהיו תואמים ככל הניתן למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה.</p> <p>ד. החזיתות המסחריות תהינה שקופות בעיקרן.</p> <p>ה. הבינוי יכלול הפרדה בין הכניסות לשימושים השונים.</p> <p>ו. בחזית מסחרית יותרו גם שימושי תעסוקה.</p> <p>2. מרפסות :</p> <p>א. מרפסות ייבנו ביחד עם הדירות וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד. תותר הבלטה מרפסות מעבר לקו בנין עד 1.5 מטר מעבר לקווי בנין 0 המסומן בתשריט, כלפי הרחובות.</p> <p>ב. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>3. עיצוב מגדלים :</p> <p>א. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 100 : 1 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.</p> <p>ב. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי מה"ע או מי מטעמו 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>	
חניה	6.8
<p>א. תקן החניה יהיה לפי התקן שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה. יתאפשר הקטנת התקן כך שתקן החניה ליח"ד קטנות (עד 95 מ"ר) יהיה 1:0 ותקן החניה ליח"ד גדולות (מעל 95 מ"ר) יהיה 1:1.5 (1.5 חניות בממוצע ליח"ד). בנוסף יוסדרו חניות אורחים בשיעור של כ 10% ממספר יח"ד בתכנית. לא יהיה ניתן להצמיד את חניות האורחים.</p> <p>ב. כל החניות תהיינה תת קרקעיות, אך יותרו חניות אורחים עיליות ככל שניתן.</p> <p>ג. שינויים בהסדרי התנועה והחנייה, במפלסי החניונים, במקומות החנייה והתאמות של כניסות לחניון הנובעות מתכנון מפורט, לא יהוו שינוי לתכנית זו ויותרו בכפוף לגמישות המותרת בתוכנית זו.</p> <p>ד. התכנון והביצוע של כל חניון תת-קרקעי בתאי השטח מס' 4-1 כולל מתחת לשטחי הכיכר העירונית בתאי שטח 11,12,13 ו-14 ומתחת לשטחי שצ"פ בתאי שטח מס' 21, 23, 25 ומתחת לתאי שטח להרחבת הדרך מס' 30, 31, 32 ו-33.</p> <p>ה. תכנון החניונים יבטיח זיקת מעבר הדדית וחופשית לרכב בין כל תאי השטח בתכנית, להבטחת האמור יירשמו זיקות הנאה הדדיות הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>ו. חניית אופניים :</p>	

חניה	6.8
<p>1. תקן חנייה לאופניים יהיה ע"פ התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p> <p>2. מיקום החניות האופניים יקבע בהתאם לתקנות החניה הארציות, מיקום חניות אופניים לשימושי המגורים יוקצה בתחומי בניין המגורים בלבד (לרבות בחניון).</p> <p>מחסן דירתי שגודלו לפחות 6 מ"ר יכול לשמש כחניית אופניים דירתית לעמידה בתקן חניה לאופנים.</p> <p>3. תובטח גישה לחניית האופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, תחויב התקנת לפחות מעלית אחת המגיעה לחניוני האופניים, בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני גלגלי האופניים על רצפת המעלית.</p>	



ניהול מי נגר	6.9
<p>א. נפח הנגר המינמלי לניהול בתחומי התכנית יעמוד על 1086 מ"ק.</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד ניהול נגר נפחי.</p> <p>ב. מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצי"פים בתאי שטח מסי 14, 22, 24, 26, 31, 30 בהתאם לנספח הניקוז ונספח פיתוח נופי,</p> <p>כך שיינתן פתרון להשהיה וחלחול מי נגר בהיקף 15% משטח התכנית ככל הניתן, ובכפוף לגמישות המותרת בסעיף ה' להלן ועל פי הנחיות דוח הידרולוג.</p> <p>ג. יש לתכנן את כיסוי השטח הציבורי הפתוח מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע כמפורט להלן:</p> <p>ביצוע שטחים מגוננים, גינון במצע חדיר, עיכוב זרימת הנגר העילי ע"י הנמכת השטחים החדירים ביחס לסביבתם, שימוש בריצופי רשת, ריצוף חרושתי ומשולבי גינון להגברת יכולת חדירת מי הנגר לקרקע, והנמכת השטחים החדירים ביחס לסביבתם ככל הניתן.</p> <p>מתקני ניקוז לסוגיהם יתוכננו בתיאום עם אדריכל נוף, לרבות השהיה והחדרה בשטח השצי"פ המרכזי.</p> <p>ד. עודפי הנגר העילי (ככל שיהיו) יקלטו במערכת הניקוז העירונית כפי שהם נקלטים כיום.</p> <p>ה. בבניינים תתוכנן מערכת ניקוז גגות נפרדת, שתזרים המים ישירות אל השטחים הירוקים שמשביב לכל בניין.</p> <p>שטחים אלו יתוכננו כך שיהיו מסוגלים לקלוט כמות מים זו, להשהותם, להחדירם לקרקע וע"י כך להקטין את הנגר העילי. בחינה זו תהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>ו. ניתן יהיה להשתמש בפתרונות למתקנים לחלחול על מנת לעמוד בתקן בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	



איחוד וחלוקה	6.10
<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 ברמת מעטפת עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.</p> <p>3. בעת רישום הבית המשותף.</p> <p>תייחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בחום בנספח הבינוי ובהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ב' :</p> <p>א. תא שטח 1 בשטח המסומן באות א': 1 כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחת וחצר בשטח של 175 מ"ר לכל כיתה.</p>	



6.10	איחוד וחלוקה
<p>ב. תא שטח 1 בשטח המסומן באות ב': בית כנסת אחד בשטח בנוי של 300 מ"ר.</p> <p>ג. תא שטח 4 בשטח המסומן באות ג': 3: כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחת וחצר בשטח של 150-175 מ"ר לכל כיתה. יותר שימוש משותף בחצרות באישור משרד החינוך.</p>	

6.11	הנחיות מיוחדות
סימון בתשריט: קו בנין תחת/ תת קרקעי	
<p>1. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח מס' 11, 12, 13, 14, 21, 23, 25, 30, 31, 32, 33 בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי תכנון זמין מונה הדפסה 80 (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת ממדי).</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 תצ"ר טרם הביצוע, יוגש תצ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.</p>	

6.12	הנחיות מיוחדות
<p>זכויות מותנות למגורים (קרן תחזוקה):</p> <p>1. מימוש זכויות הבניה "מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.</p> <p>2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות "מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות "מוקנות" בתכנית.</p> <p>3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות "מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.</p> <p>4. לא יותר ניוד זכויות הבניה "מותנות" למגורים לשימושים אחרים.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה "המותנות" 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 חי 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 3,000,000 ש"ח 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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש מתחם A (בהתאם לתחום המסומן בתשריט ובנספח האיחוד וחלוקה).	
2	מימוש מתחם B (בהתאם לתחום המסומן בתשריט ובנספח האיחוד וחלוקה).	מימוש מתחם A (בהתאם לתחום המסומן בתשריט ובנספח האיחוד וחלוקה).
3	מימוש מתחם C (בהתאם לתחום המסומן בתשריט ובנספח האיחוד וחלוקה).	מימוש מתחם B (בהתאם לתחום המסומן בתשריט ובנספח האיחוד וחלוקה).

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בתשריט ובנספח האיחוד וחלוקה).	בתשריט ובנספח האיחוד וחלוקה).
4	על אף האמור יותר מימוש כל המתחמים בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

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

תותר חריגה משלביות זו לצורך מימוש בניה ציבורית בתא שטח 5 טרם מימוש מתחם B ובלבד שהיתר הבניה לא יכלול מגרש הזמני A5 הקבוע במתחמי האיחוד וחלוקה (חלקה 41 גוש 30209) וישמור על קו בנין 3 מטר ממנו. הבניה במגרש הזמני A5 ובתחום קו בנין הזמני תתאפשר במלואה לאחר מימוש מתחם B.

