

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0842617

פינוי בינוי ברחוב ברוריה 3 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 :
09/06/2024
לאשר את התוכנית
10/06/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
20/03/2023
להפקיד את התכנית
26/03/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005060166/310>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
תכנית פינוי בינוי למבנה קיים למגורים הניצב על מגרש בשטח רשום של כ-1812 מ"ר בצומת הרחובות ברוריה ויהושע בן גמלא בירושלים.

תכנית 7822 החלה במקום קובעת את שטחי הבניה למגורים ולמסחר בקומת הקרקע, ב-4 קומות. במבנה הקיים בשטח ישנם 24 דיירים - דירות מגורים וחנויות בקומת הקרקע. תכנית אב למושבות הגדירה את המגרש כאזור מגורים 3 - עיבוי מרקם קיים. המלצת "מסמך מורחב למתחם ברוריה" : בינוי עד 10 קומות - 9 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו/או לשימושים ציבוריים.

התכנית המוצעת מבקשת לשנות את יעוד הקרקע במגרש ממגורים 2 למגורים ג' ולהוסיף זכויות בניה למגורים למסחר ולמבני ציבור.

בנוסף מציעה התכנית הפקעת שטח לשצ"פ בחלק הדרומי של המגרש והפקעת רצועה לצורך הרחבת זכות הדרך ברחוב ברוריה ויהושע בן גמלא.

השצ"פ ישמש את תושבי השכונה ויהווה גם מעבר הולכי רגל מרחוב יהושע בן גמלא אל "גינת ברוריה", כך שיווצר רצף שטחים פתוחים ונגישות טובה יותר של הולכי רגל.

במקום המבנה הקיים, המיועד להריסה בתוכנית זו, מוצעת בנייתם של שני מבנים חדשים בני 10 קומות ממפלס רחוב ברוריה ומעל לקומות מרתף לחניה ושירות.

בקומת הקרקע, בחזיתות הרחובות ברוריה ויהושע בן גמלא, מתוכננים שטחי מסחר. בחזית הדרומית של המבנה המערבי, בקומה שמתחת למפלס רח' ברוריה, מתוכננים שטחים לשימוש ציבורי. מס' יחידות הדיור המתוכננות בתכנית הנו כ-71 יח"ד.

מעמד מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :

תכנית פינוי-בינוי. מגישות התכנית הן חברות "התחדשות עירונית ב.ע.י בע"מ" וחברת "רוטשטיין נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ", אשר להן הסכמים עם חוכרי הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

פינוי בינוי ברחוב ברוריה 3 ירושלים

101-0842617

מספר התכנית

1.812 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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220175 קואורדינאטה X

629825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש הניצב במפגש הרחובות ברוריה (מצפון למגרש) ורחוב יהושע בן גמלא (ממערב למגרש)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	ברוריה	ירושלים

שכונה קטמון



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30005	מוסדר	חלק	207	

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



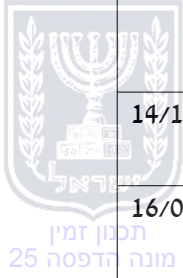
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
14/11/2004		431	5343	תכנית זו מחליפה את תכנית 7822	החלפה	<u>7822</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	<u>62</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ ב' ממשיכות לחול	שינוי	<u>5166/ ב</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			ניסים אללו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניסים אללו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	קומפליציה - מצב מאושר	13: 32 05/12/2023	יורם אלישיב	18/10/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	14: 50 31/12/2023	ניסים אללו	24/12/2023	1	1: 200	רקע	אדריכלות
לא	נספח נוף	08: 59 01/01/2024	נתנאל בלוקא	31/12/2023		1: 200	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה וחניה	14: 54 31/12/2023	אייל קראוס	27/12/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	סקר עצים	09: 23 07/01/2024	ארז קפלן	01/01/2024		1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים ע"ג מדידה	09: 24 07/01/2024	ארז קפלן	23/12/2023		1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז	09: 25 07/01/2024	יוני אלישר	02/01/2024		1: 100	רקע	ניקוז
לא	נספח ניהול מי נגר	09: 25 07/01/2024	יוני אלישר	01/01/2024			רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח רישום מגרשים תלת ממדיים	15: 39 31/12/2023	ניסים אללו	31/12/2023		1: 250	מחייב חלקית	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח חלוקה	09: 58 24/01/2024	יורם אלישיב	01/01/2024		1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	11: 25 13/03/2024	יצחק (איצ'ו) נעים	07/03/2024		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		התחדשות עירונית ב.ע.י בע"מ	ירושלים	ירמיהו	80	073-7800999		Zvulun@hit chadshut.net
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		רוטשטיין נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555444	073-2555445	itay@rotsht ein.co.il

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
אדריכל	עורך ראשי	ניסים אללו	119579	נ.מלצר י.אפריל אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'י	30	02-6509323		nissim@maarc cs.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@beze qint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים	ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekr oads.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלי נוף	יועץ נופי	נתנאל בלוקא		בלוקא אדריכלי נוף בע"מ	כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884		nati@baluka. co.il
אגרונום	סוקר עצים	ארז קפלן		ארז קפלן, תכנון נוף ליווי פרויקטים	ירושלים	מרכוס	5	02-5336034		kaplanerez@ gmail.com
הידרוגיאולוג	יועץ סביבתי	יוני אלישר		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		Neta@hydrol ogy.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	לואיס בר ניב		אורבניקס בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102809		avital@urban ics.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יצחק (איצ'ו) נעים	1058		גבעת שמואל	ז'בוטינסקי	50			eacho.naim@ gmail.com



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 25



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

תכנית פינוי בינוי - הריסת מבנה קיים והקמת שני מבנים חדשים למגורים ולשטחי מסחר וציבור בקומות הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 למגורים ג', שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת קווי בניין מרביים.
3. קביעת שטחי בניה מרביים.
4. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
5. קביעת מספר הקומות המרבי מעל למפלס הכניסה.
6. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
8. קביעת תנאים לקבלת היתר בניה ואכלוס.
9. קביעת הוראות בגין שטח ציבורי מבונה.
10. קביעת הוראות בדבר רישום חלקות תלת ממדיות.
11. קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	3
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מוצעת	3
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מוצעת	3
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	1,828.52	100
סה"כ	1,828.52	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	69.54	3.80
מגורים ג'	1,506.4	82.39
שטח ציבורי פתוח	252.33	13.80
סה"כ	1,828.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר ותעסוקה בקומות הקרקע במפלס המדרכה</p> <p>3. שימושים ציבוריים- גן ילדים, תרבות וקהילה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. החזית הפונה אל רחוב ברוריה והחזית הפונה אל רחוב בן-גמלא, בקומות הקרקע, יהיו עבור שטחי מסחר ותעסוקה. לא יותרו דירות גן במפלס הרחוב בחזיתות הפונות לרחובות אלו.</p> <p>2. מפלסי קומות המסחר והתעסוקה יותאמו למפלס המדרכה בקירוב, ללא רמפות או מדרגות כלפי הרחובות.</p> <p>3. בעורף שטחי המסחר והתעסוקה ובחזיתות שאינן פונות אל הרחובות, תותר בניית מגורים, שטחים ציבוריים ושטחי שירות נלווים כגון חדרי אשפה וכד'.</p> <p>4. מרחק מזערי בין הבניינים, בקומות שמעל למפלס הכניסה הקובעת, יהיה 7 מ'.</p> <p>5. מפלס הכניסה הקובעת לבניינים הנו כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>6. 20% מיח"ד המוצעות לעת מתן היתר בניה יהיו עד 80 מ"ר (עיקרי+שירות).</p> <p>7. 10% מכלל יח"ד המוצעות יהיו דירות להשכרה לטווח ארוך.</p> <p>8. הבניה תבוצע לפי תקן 5281 בניה ירוקה.</p> <p>9. מרפסות:</p> <p>9.1 שטחי מרפסות יהיו כמצוין בטבלה מס' 5.</p> <p>9.2 תיאסר המרת השטחים המיועדים למרפסות לכל שימוש אחר בבניין.</p> <p>9.3 שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>9.4 המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. בחזיתות הפונות לרחוב ברוריה ולרחוב יהושע בן גמלא, קומות הקרקע במפלס הרחוב יתוכננו כחזיתות מסחריות.</p> <p>2. שטחי המסחר יונגשו ויותאמו בקירוב למפלסי הרחובות ללא מדרגות ורמפות.</p>
ג	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. יוקצה לשימוש ציבורי שטח בנוי בהיקף של סה"כ 250 מ"ר בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת של הבניין המערבי המסומן בנספח הבינוי כבניין B, בחזיתו הדרומית כלפי השצ"פ. שטח זה יהיה עבור כיתת גן בשטח של 130 מ"ר בנוי, ובנוסף חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר. שטח בנוי נוסף בהיקף של 120 מ"ר ישמש למטרות קהילה ותרבות.</p> <p>2. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.1	מגורים ג'
	<p>ההקצאה המצורפת לתוכנית זו ובהתאם להוראת סעיף 6.1 להלן.</p> <ol style="list-style-type: none"> לשטח ציבורי זה תתוכנן גישה להולכי רגל, נגישה ונפרדת מן הגישה לבנייני המגורים, מהמדרכה ועד לכניסה הראשית. תותר גישה לשימושים הציבוריים מכיוון השצ"פ. לשטח ציבורי זה יוקצו מקומות חניה נגישים על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. תכנון השטח הציבורי יתואם לעת מתן היתר הבניה עם מחלקת מבני ציבור. בעלות העירייה בשטח הציבורי תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף. ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד השטח הציבורי המבונה לפי תכנית זו לשימוש ציבורי בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראת התוכנית בנוגע לרישום השטח ע"ש העיריה.
ד	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי</p> <ol style="list-style-type: none"> קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט. הקו המסומן בתשריט בקו ושתי נקודות הנו קו בנין עילי למרפסות בלבד. קו הבניין התת-קרקעי המסומן בתשריט הנו עבור חניה תת-קרקעית וכן עבור מחסנים, חדרים טכניים ושטחי שירות תת-קרקעיים.
ה	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> תקן החניה למגורים יהיה מקום חניה אחד לכל יח"ד הקטנה מ- 95 מ"ר ו- 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד הגדולה מ- 95 מ"ר. תקן החניה לשטחי מסחר יהיה מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר ולשטח הציבורי יתוכננו מקומות חניה לפי התקן שיהיה תקף לעת מתן היתר הבניה. מס' מקומות חניה לאורחים ייקבע ל-10% ממספר יח"ד. הקצאה זו, לחניות לאורחים, תהיה מתוך סך מקומות החניה למגורים לפי התקן הנ"ל. מקומות חניה אלו לא יוצמדו לדירות המגורים.
ו	<p>ניהול מי נגר</p> <ol style="list-style-type: none"> מי הנגר יועברו ככל האפשר אל השצ"פ בתחום התוכנית ואל השצ"פ הצמוד ממערב ובכפוף להנחיות שלהלן. יש להקצות, בהתאם לנספח הניקוז, אזורים לטיפול במי גשמים אשר יבוצעו בהם אמצעים להשהיה של מי הנגר משטחי הגגות והפיתוח. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב. אין להפנות מי נגר למגרשי מגורים סמוכים אך ניתן להפנות לשצ"פים צמודים.
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לכריתה</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להמנע מכריתת העצים המסומנים בתשריט כעצים לשימור ככל הניתן העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, כפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.1	מגורים ג'
	לשיפור פני העיר. באחריות היזם להוציא רישיון עקירה לעץ כחוק במחלקת הגנות.
ח	<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה/גדר המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p>
ט	<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים כמסומן בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 לצורכי ציבור ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתוכנית זו, בקומה 1- של בניין B (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף מבני ציבור לעניין השטח הציבורי.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית חניה והסדרי תנועה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תוכנית הפיתוח עם מח' שפ"ע.</p> <p>6. תנאי לתמן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת איכות הסביבה בעירייה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מח' תברואה לעניין פתרונות פינוי אשפה משטח המגרש כגון מיקום חדרי האשפה, מספר מתקני ומכלי האשפה ונפחם וכן תאום הגישה עבור רכב פינוי האשפה.</p> <p>8. ניתן יהיה לתת היתר חפירה, דיפון וביסוס טרם הוצאת ההיתר לבינוי.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהיה הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לשצ"פ המוצע בתחום התוכנית, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>10. תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח בשטח השצ"פ שבתחום התוכנית, בהתאם לתוכנית הפיתוח שתאושר וכן ההפרשות המבונות.</p>
י	<p align="center">גמישות לתכנית</p> <p>1. יותר שינוי מפלס הכניסה הקובעת למגורים כל עוד המפלס שייקבע לא יהיה מעבר ל- 1.2 מ' גובה ממפלס הרחוב הסמוך בנקודות הכניסה למגרש.</p> <p>2. יותר שינוי של +1 מ' מגובה הבניין המצוין בנספחי הבינוי ובטבלה מס' 5.</p>
יא	<p align="center">סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המרבי מעל למפלס הכניסה הקובעת הינו מחייב וכל שינוי ממנו יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. הוראות בדבר חזית מסחרית הינן מחייבות וכל שינוי מהן יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים לשימושים ציבוריים לטובת מגורים, וכל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>5. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 להלן מחייבים. שינוי השלבויות תיחשב סטיה ניכרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>השטח הציבורי הפתוח הנו חלקה תלת מימדית, לפיכך יותרו השימושים בסעיפים 1-3 מעל הקרקע ואילו השימושים בסעיפים א-ג בתת הקרקע:</p> <p>שימושים במפלס הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גינה ציבורית- גינון ומתקני משחק, נופש וספורט 2. שבילים, פינות ישיבה, מצללות 3. מעברי תשתיות, צוברי גז טמונים, לחדר שנאים חח"י תת קרקעי בלבד - מדרגות ועליית פירי אוורור <p>שימושים במפלסים תת-קרקעיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. חניה למגורים ב. שטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים שבתא השטח המצרני כגון אחסנה, חדרים טכניים, חדר גנרטור, מאגרי מים, צובר גז וכו' ג. חדר שנאים
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח הפתוח הציבורי יתוכנן ויבוצע שביל הולכי רגל מונגש באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל בין המדרכה ברחוב יהושע בן גמלא לבין השביל הקיים בשטח הפתוח הציבורי שבגוש 30005 חלקה 162. 2. על גבול המגרש המיועד למגורים, תא שטח 1, תתוכנן, ככל הניתן, רצועת גינון של לפחות 1 מטר לכל אורך הקיר הגובל בשטח הפתוח הציבורי. 3. לטובת חדר שנאים חח"י תת-קרקעי בלבד- תותר עליית פירי אוורור טבעי של חדר השנאים וכן מדרגות ופתח הכנסת ציוד לחדר שנאים. הכל בהתאם לדרישות חח"י. אלמנטים אלו ישולבו בפיתוח ויוצנעו ככל האפשר ע"י צמחיה, ישולבו כספסלים בנויים וכיוב'.
ב	<p>רישום חניונים</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יקבע מגרש תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט המצב המוצע ובנספח "קביעת מגרשים תלת ממדיים" המצורף לתוכנית זו. 2. המגרש התלת ממדי ישמש לטובת שצ"פ מעל למפלס הקרקע הסופי ולטובת קומות מרתף לחניה ולשירות בקומות שמתחת למפלס הקרקע לטובת המגרש המצרני ליעוד מגורים, מסחר ולשימושים ציבוריים. 3. החלק התת"ק של המגרש התלת ממדי יירשם על שם בעלי הזכויות הפרטיים של תא השטח המצרני לו הם משוייכים כמפורט בסעיפים 1-2 שלעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דרוך מוצעת	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>השטח לדרך מוצעת הנו חלקה תלת מימדית, לפיכך יותרו השימושים בסעיפים 1-2 מעל הקרקע ואילו השימושים בסעיפים א-ב בתת הקרקע:</p> <p>שימושים במפלס הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> שימושי דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 מעבר לכלי רכב והולכי רגל, חניה ומעבר תשתיות <p>שימושים במפלסים תת-קרקעיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> חניה שטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים שבתא השטח המצרני כגון אחסנה, חדרים טכניים וכ"ו 	
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>רישום חניונים</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי</p> <ol style="list-style-type: none"> יקבע מגרש תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט המצב המוצע ובנספח "קביעת מגרשים תלת ממדיים" המצורף לתוכנית זו. המגרש התלת ממדי ישמש לטובת הרחבת זכות הדרך מעל למפלס הקרקע הסופי ולטובת קומות מרתף לחניה ולשירות בקומות שמתחת למפלס הקרקע לטובת המגרש המצרני- ליעוד מגורים, מסחר ולשימושים ציבוריים החלק התת"ק של המגרש התלת ממדי יירשם על שם בעלי הזכויות הפרטיים של תא השטח המצרני לו הם משוייכים כמפורט בסעיפים 1-2 שלעיל. 	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
852	(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 7	(3) 10	(2) 71	סה"כ שטחי בניה 17595	שרות (1) 9020		2000	6575	1494	A+B	1	מגורים	ג' מגורים
								405				405		A+B	1	מסחר	ג' מגורים
								250		(6) 250				B	1	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים

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:

- יותר ניוד 10% מהשטחים העיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת אך לא להיפך.
- יותר ניוד שטח עיקרי לשטח שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המפורטים כאן הינם גם עבור תאי שטח 2,3 בהיותם מגרשים תלת ממדיים בהתאם להוראות התוכנית..
- 10% מיחידות הדיור יהיו דירות להשכרה לטווח ארוך של 15 שנים.
- 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח כולל של עד 80 מ"ר.
- תותר הגדלת מסי יח"ד הכולל בשיעור של עד 5%.
- חדר יציאה לגג מחדר מזדגות לא ייחשב כקומה לעניין זה.
- לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות תת קרקעיות למרתפי חניה, מעבר למצוין בטבלה, וזאת במידה והדבר יידרש לצורך עמידה בהוראות החניה ובמספר מקומות החניה שנקבעו בתוכנית זו.
- כמסומן בתשריט.
- שטח זה כולל את כל השטח הכלול בתחום מעטפת הבניין עבור השימושים הציבוריים כולל שטחי שירות עבור מרחב מוגן.

6. הוראות נוספות

6.1

איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
2. לאחר אישורה של תכנית זו, יוכנו תצ"ר ותמ"ר שיוגשו בתוך שלושה חודשים מיום אישורה של תכנית זו לאישור יו"ר הועדה המקומית. התמ"ר יערך בהתאם לנספח תלת ממדי מחייב.
3. התמ"ר שיוכן יכלול שני תאי שטח תלת-ממדיים (תאי שטח 3 ו-2) - האחד בייעוד דרך (מגרש תלת ממדי 3) והשני בייעוד שצ"פ (מגרש תלת-ממדי 2).
4. התצ"ר והתמ"ר יוגשו לרישום באותו מעמד ויישקפו את הוראות טבלת ההקצאה.
5. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי לצורכי ציבור המצוי בקומה 1- של בניין B והיקפו כ-250 מ"ר ברוטו לרבות חצר בשטח של 175 מ"ר ברוטו, ואשר בו יותר שימוש לחינוך ותרבות בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.1 (3)

6.2

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.3

פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. ניתן לתת היתר חפירה, דיפון וביסוס טרם הוצאת היתר בניה למגורים.
2	תעודת גמר	סיום פיתוח השטח הציבורי הפתוח והקמת השטח הציבורי המבונה כאמור בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

- א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתוכנית הוא למשך 7 שנים מיום כניסתה של התוכנית לתוקף.
- ב. במידה ותוך 7 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התוכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתוכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתוכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התוכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תוכנית זו.

ג. יובהר כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת, וכן במידה ויינתן היתר בניה אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אז זכויות הבניה המוקנות בתוכנית דגן, כמפורט לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25