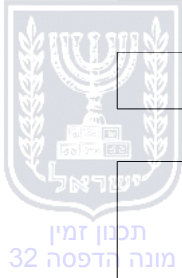


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1197102

התחדשות עירונית ברחוב האחלמה 5, 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:

03/09/2024

לאשר את התוכנית

03/09/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/01/2024

להפקיד את התכנית

26/06/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005291050/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת גילה בירושלים. מטרת התכנית הינה קידום התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי. במתחם קיימות כיום 36 יחידות דיור במבנה אחד אשר ניבנה בשנות ה-70 של המאה ה-20. במבנה לא קיימים פתרונות הולמים למיגון, חניה ונגישות. לצורך פיתוח המתחם מוצעת תכנית בינוי המסדרת את קווי החלקות ואת קווי הבניין הקיימים, את גובה הבינוי ומוסיפה זכויות בניה. התוכנית מציעה הפקעה לטובת דרך בממשק עם רחובות האחלמה והאנפה ועבור שביל מצד מערב. התכנית מוסיפה 129 יח"ד ובסה"כ מציעה 165 יח"ד. בנוסף מוסיפה התוכנית שטחים מסחריים ושטחים לטובת גני ילדים וחצרות. בעתיד יתאפשר חיבור לחניון בחלקות הסמוכות במידה ויוקם. התכנית מוגשת ע"י החברות היזמיות תנופה יזמות נדל"ן ועומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ, בשם דיירי המתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית ברחוב האחלמה 5, ירושלים

מספר התכנית 101-1197102

1.2 שטח התכנית 2.040 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
218002	קואורדינאטה X
626082	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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
	5	אחלמה	ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28050	מוסדר	חלק	32-34	31

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>5166/ב</u>
25/10/1999		714	4813	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 5851 בתחומה.	החלפה	<u>5851</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			עמית מנדלקרן ועומר בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמית מנדלקרן ועומר בר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 43 07/03/2024	גיל בר	25/02/2024	1	1: 200	רקע	בינוי ופיתוח
לא	חו"ד סביבתית	08: 38 04/03/2024	רון לשם	01/03/2024			רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח איחוד וחלוקה	13: 24 23/06/2024	אהוד קראוס	24/01/2024	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלאות איזון והקצאה	13: 22 23/06/2024	גיל זרעאלי	09/06/2024	44	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	דו"ח חברתי	16: 03 18/05/2023	יאיר פרלה	01/01/2023			רקע	נספח חברתי
לא	נספח תנועה	16: 20 03/06/2024	בועז גרוס	02/04/2024		1: 200	רקע	תנועה
לא		10: 50 15/11/2023	אהוד קראוס	15/11/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			חברת עומר את תנופה באחלמה בע"מ	אור יהודה	חטיבת אלכסנדרון	1			s0523984817@gmail.com

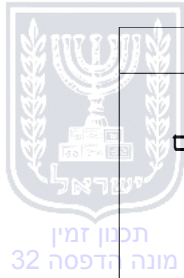
1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמית מנדלקרן ועומר בר		סטודיו או 2 איי בע"מ	תל אביב- יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a-studio.com
אדריכל	אדריכל	גיל בר	35581480		תל אביב- יפו	שד' יד לבנים	2			gilbar101@yahoo.com
	יועץ תחבורה	בועז גרוס	111926		רמת גן	רוחמה	22			maayan@simchi.co.il
	שמאי	גיל יזרעאלי	1127		טל שחר	נחל שורק	83			gill@izraelly.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		yuval@shl.co.il
	יועץ	יאיר פרלה			בית חלקיה	בית חלקיה	122			
	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	photocad@kraus-eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר מירבי. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
תחזוקה ארוכת טווח	<ol style="list-style-type: none"> תחזוקת מנע: פעולות מתוכננות, לרבות פעולות להחלפתם ותחזוקתם של מתקנים או תשתיות מרכזיות או חלק מהם או מרכיבים בהם, לצורך מניעת בלאי, שבר או כל התדרדרות של מצב הבית המשותף, לרבות כל מתקניו ולרבות שמירה מראש על מצבו התקין של הבית המשותף והרכוש המשותף ומתקניו, והכל במטרה לאפשר את תפקודם של המבנה, הרכוש המשותף וכל מתקניו לאורך זמן. תחזוקת שבר: פעולות הנדרשות בעקבות תקלה או שבר שאירעו באחד או יותר ממתקניו של המבנה או תשתיותיו, לרבות פעולות הנדרשות באופן מיידי בעקבות תקלה או שבר כאמור.



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**

קביעת הוראות פינוי מבנה קיים ובניית מבנה חדש תחתיו הכולל שטחי מגורים ומבנה ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - שינוי משטח מגורים 2 למגורים ד'
 - שינוי משטח מגורים 2 לשטח למבנה ציבור
 - שינוי משטח למבנה ציבור לשטח למגורים (בהתאמה)
 - שינוי משטח למגורים 2 לשטח לשביל
 - שינוי משטח למגורים 2 לשטח לדרך
- קביעת הוראות לבינוי מבנה המגורים
- קביעת מספר יח"ד
- קביעת שטחי בניה עיליים ותת קרקעיים
- קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים וקווי בניין למרפסות זיזיות
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים ולמבנה ציבור



07. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה
08. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה.
09. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי
10. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה
12. קביעת שלביות לביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך מוצעת	8 - 4
שביל	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שביל	3
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ציבור	68	3.33
מגורים 2	1,807	88.58
מתקנים הנדסיים	35	1.72
שביל	130	6.37
סה"כ	2,040	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	79.92	3.92
מבנים ומוסדות ציבור	68.54	3.36
מגורים ד'	1,775.89	87.01
שביל	116.69	5.72
סה"כ	2,041.04	100

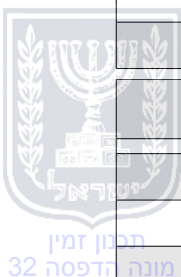
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מעל הכניסה הקובעת: מגורים, מסחר, קליניקות, תעסוקה ומשרדים, מבנה ציבור, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומחסני דיירים.</p> <p>מתחת הכניסה הקובעת: מגורים, מסחר, קליניקות, תעסוקה ומשרדים, מבנה ציבור, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חניון, מתקנים טכניים ומחסני דיירים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת של קומות תת קרקעיות לצרכי חנייה, אחסנה ושטחים טכניים, מעבר למפורט בתכנית זאת ללא צורך בהליך נוסף או הקלה. שטחי הבניה של קומות אלו יתוספו לשטחים המפורטים בטבלה 5 ויחשבו לחלק משטחי הבניה המותרים לפי תוכנית זו ללא צורך בהליכים נוספים או פרסום הקלה. היזום ישקם כל שטח שיפגע כתוצאה מהעבודות ובכלל זאת, צידי הכביש בתאום עם עיריית ירושלים. תותר הקמת חדרי שנאים בתחומי התוכנית עבור כלל הצרכנים בפרויקט בתת הקרקע בלבד. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מיסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה. לא תותר הצבת צלחות לווין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים. גגות המבנה יהיו שטוחים. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה ממדרגות וחדרי מכוונות/חדרים טכניים, מאגר מים, גנרטור וכדומה ככל שידרשו. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה. תותר התקנת מתקנים טכניים על גג המבנה. יותרו פתחי איורור ושחרור עשן בכל שטח התכנית, בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. מפלסי הפיתוח מנחים ותותר סטיה של עד 1 מטר מהם לעת מתן היתר הבניה ובלבד שהכניסות לשטחי המסחר יהיו ישירות מהמדרכה הסמוכה. תותר הקמת קומות טכניות למגדל המגורים ללא צורך בהליך נוסף או הקלה. מיקום קומות אלו יקבע לעת מתן היתר הבניה. שטח הקומות הטכניות יתווסף על השטחים המופיעים בטבלה 5 ללא צורך בהליכים נוספים או בהקלות. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו עבור עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 55 מ"ר (כולל ממ"ד בהתאם לחוק המכר). בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A' בצבע חום המצוי בקומת רחוב אנפה של הבניין והיקפו - 260 מ"ר (עיקרי + שירות) יותר שימוש לגני ילדים בלבד. בצמוד לשטח זה תתוכנן חצר בשטח של 350 מ"ר לשימוש גני הילדים. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.2 להלן.

4.1	מגורים ד'
	<p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. יותר שינוי של הגיאומטריה הסופית ומיקומם של שטחים אלה בתיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד שהשטח הכולל לא יפחת.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת הזהרה 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. בקומת רחוב האנפה של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור מחלקת תברואה של עיריית ירושלים. 2. אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו, התש"ל-1970). 3. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. 4. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: מניעת מטרדים סביבתיים בזמן ולאחר הבניה, מיקום מערכות מכניות, מיקום איורור ומיזוג, אישור שימושי המסחר בתחם התוכנית, מיקום שילוט וכדומה ובלבד שלא ייהיה בכך פגיעה בזכויות הבניה. ביצוע הפעולות שידרשו יהיו על חשבון מגישי התוכנית לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה. 5. תנאי להיתר בניה יהא מתן פתרון אדריכלי למטרדי רוח באזור הכניסה במפלס רחוב אנפה בתיאום עם מח' איכות הסביבה בעירייה. 6. תנאי להיתר בניה יהא ביצוע חיזוי אקוסטי למגורים ולגני הילדים בתיאום על מח' איכות הסביבה בעירייה. 7. אישור חברת החשמל. 8. אישור תכנית הפיתוח ע"י מהנדס העיר. 9. תיאום תכנון השטחים הציבוריים עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
ג	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תקן החניה יהיה 1:1 (מקום חניה לכל דירה). 2. ניתן יהיה להתקין מעליות ומתקני חניה אוטומאטיים בהתאם לתקן הישראלי. 3. מיקום הכניסה לחניון ורמפות הכניסה יקבעו לעת מתן יתר הבניה. 4. חניות אופניים יותקנו במחסני הדיירים הפרטיים או בהתאם לתוכנית תנועה שתאושר בשלב



4.1	מגורים ד'
	<p>היתר הבניה.</p> <p>5. יתאפשר חיבור לחניון בחלקות הסמוכות במידה ויוקם.</p> <p>6. חניות אורחים יקבלו מענה ברחוב האנפה.</p>
ד	סטיה ניכרת
	<p>1. קוי הבניין המפורטים בתשריט לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. סגירת מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי המופיע בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. המיקום העקרוני של השימושים הציבוריים מחייב. שינוי במיקום זה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>5. עקרונות הפיתוח מחייבים. סטיה מעקרונות אלו יחשב לסטיה ניכרת.</p>
ה	עתיקות
	<p>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.</p>
ו	ניהול מי נגר
	<p>1. תותר הקמת מרתף חניה בתכנית של 100% משטח הקרקע.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. יותרו פתרונות באמצעים מכאניים.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבנה ציבור כחלק מחלקה 31 הסמוכה
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך, מדרכה ציבורית
4.3.2	הוראות
א	בינוי
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	מעל הקרקע: שביל הולכי רגל



שביל	4.4
מתחת לקרקע: חניון תת קרקעי פרטי, מחסני דיירים ושטחים טכניים	
הוראות	4.4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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							גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(6) 2268	(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 36	(3) 129	(2) 165		(1) 10140		7430	16250	1776		1	מגורים	ד' מגורים	
									(7) 60	(7) 280					1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
132					(9) 2		(9) 11				(8) 450	(8) 1023			1	זכויות מותנות	ד' מגורים	
												(10) 200			1	מועדון דיירים	ד' מגורים	
												400			1	מסחר	ד' 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:

- א. ניתן יהיה להוסיף קומות חניה ושטחי בניה תת קרקעיים ולשטחי שירות במידה ויידרשו לעת הוצאת היתר הבניה ללא צורך בהליך נוסף או הקלה.
- ב. תותר תוספת של קומות טכניות במידת הצורך מעבר למספר הקומות המצוין בטבלה למטרות שירות בלבד. שטחים אלה יתווספו על השטחים המופיעים בטבלה זו.
- ג. תותר הקמת גרורות לפנטהאוזים ולשטחי המסחר והם לא יספרו במניין הקומות.
- ד. שטחי הבניה מחושים בהתאם לחוק התכנון והבניה - דהינו עובי קיר של 25 ס"מ לקירות חוץ.
- ה. שטחי הבניה של הזכויות המותנות יתווספו לשטחי הבניה בתא שטח 1 ויבנו יחד עם מגדל המגורים.
- ו. שטחי השירות מחושים לפי פתרון של ממי"דים. יותר ניוו שטחים בין שירות לעיקרי ולהיפך בהתאם לפתרון המיגון הסופי ובהתאם למספר יח"ד הסופי שיוגש לעת מתן היתר בנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים ללא צורך בהליך נוסף בהקלה או פרסום.
- (2) 20% מיחדות הדיוור יהיו בשטח של עד 55 מ"ר (כולל ממי"ד בהתאם לחוק המכר). תותר תוספת של עד 10% יח"ד ללא תוספת שטחי בניה.
- (3) מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה גג בגובה תקני, יציאת מדרגות לגג המבנה ומתקנים טכניים אם ידרשו.
- (4) לא כולל חדר יציאה לגג המבנה. תותר תוספת של קומות טכניות במידת הצורך ללא צורך בהליך נוסף, בהקלה או פרסום. הספירה מרחוב האחלמה.
- (5) עפ"י המסומן בתשריט.
- (6) יותרו מרפסות הגדולות מ-14 מ"ר על מנת לאפשר מרפסות סוכה וכל עוד תהיינה אלה מוסתרות במעטפת אחידה.

(7) יותר ניוד משירות לעיקרי ולהפך שטחי חצרות מקורות יתווספו על המופיע בטבלה.

(8) זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמת תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.1 להוראות התכנית.

(9) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו יתווספו זכויות אלו על המופיע בטבלה.

(10) מיקומו המדויק של מועדון הדיירים יקבע לעת מתן היתר הבניה ויותר ניוד השטח אל מתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1

הנחיות מיוחדות

הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:

1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימוש אינו מחייב.
2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתרה הזכויות ה"מוקנות" בתכנית.
3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.
4. לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.
5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות, שמטרתה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.
6. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה 8,009,206 ש"ח סה"כ. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים האמור בהסכם הנאמנות.
7. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

1. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה
 2. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית/ מגישי הבקשה להיתר תוכנית לצורכי רישום ותוגש לאישור יו"ר הועדה המקומית.
 3. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה לרבות השטחים הציבוריים המבונים אשר יבנו על ידי היוזם (ברמת מעטפת) ומופיעים בטבלאות האיזון והקצאה מתחת לקו, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
 4. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע חום המצוי בקומת האנפה של הבניין והיקפו 260 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לגני ילדים בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 א.17.
- יותר שינוי של הגיאומטריה הסופית ומיקומם של שטחים אלה בתיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד שהשטח הכולל לא יפחת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, למעט אפשרות לביצוע היתר חפירה מקדים.
2	היתר בניה ראשון	הגשה תכנית פיתוח לשטחים הציבורים שבתחום התכנית
3	תנאי לאכלוס	בצוע שטחים מבונים ברמת מעטפת וביצוע שטחים ציבורים לשביעת מהנדס העיר ובכפוף

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לעקרונות שאושרו בשלב היתר בניה

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית המשוער בתוך 7 שנים מיום אישורה

לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32