

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0912592**

**תלפיות מזרח - התחדשות מתחם י"ט**

**ירושלים**

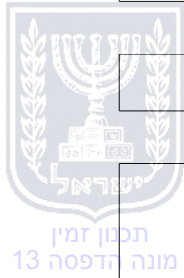
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מתחם י"ט כפי שמוגדר בתכנית האב לשכונת ארמון הנציב ועל המתחם הפנוי מבניה שמדרום לרחוב ברזני.

שטח מתחם י"ט הינו כ-51 דונם ובו קיימים 24 מבני מגורים המיועדים לפינוי, מבני ציבור ומבנה מסחרי. שטח המתחם הפנוי מבניה מדרום לרחוב ברזני הינו כ-19 דונם וחלה עליו תכנית מאושרת המעניקה זכויות בניה ל-180 יח"ד ולמבנה ציבור. סך שטח התכנית הכוללת את שני המתחמים וחלק מרחוב ברזני הינו כ-77 דונם.

תחום התכנית נמצא בין רח' שלמה בן יוסף בצפון, רח' ברזני ממזרח, אתר טבע עירוני, המשך תוואי מתוכנן של דרך אשר וינר בדרום ורחובות פינשטיין וארצירלי ממערב.

התכנית להתחדשות המתחם מהווה חלק מתהליך תכנוני נרחב של התחדשות עירונית בירושלים בכלל ובארמון הנציב בפרט.

כחלק מתפיסה הכוללת של חיזוק הרחובות הראשיים, המתווה להתחדשות השכונה כולל בינוי אינטנסיבי לאורך הרחובות שלמה בן יוסף וברזני שימושים של מגורים, מסחר בקומת הקרקע ומבני ציבור. בלב המתחם מוצע בינוי של מבני מגורים משולבים במבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים והמשך תוואי רחוב רובוביץ' וחיבורו אל רחוב שלמה בן יוסף.

התכנית המוצעת כוללת שינוי יעודי הקרקע, קביעת זכויות להקמתן של 2,300 יח"ד במקום 494 קיימות, קומת קרקע מסחרית ושטחים למוסדות ציבור, הכל בתמהיל מגוון וגבהי מבנים הנעים בין 15 - 34 קומות. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

בתכנית כלולים בין היתר הוראות לפיתוח המרחב הציבורי, הוראות למתן מענה לצרכים הפרוגרמטיים ותחבורתיים וכן הוראות לפיתוח תשתיות הנחוצות להליך ההתחדשות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תלפיות מזרח - התחדשות מתחם י"ט
------------------------	-----------	--------------------------------

מספר התכנית	101-0912592
-------------	-------------

שטח התכנית	77.608 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222615

קואורדינאטה Y 627925

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30209	מוסדר	חלק	4, 6, 10-20, 22-25, 28, 30, 33, 50-52, 64-68, 75	78
31228	מוסדר	חלק	2-6, 17	

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 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד גלור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		דוד גלור		תשריט מצב מוצע	לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד גלור		גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6013701		dud@gaplde.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
מתכנתת חברתית (ד"ר)	מתכנן	דפנה בן ברוך		אשחר	הסוללים	(1)		04-6406537	04-6469374	dafna@eshhar.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי		אמאב תחבורה 2012	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	vladi@amav.net
ד"ר לאגרונומי ה	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי			מודיעין- מכבים- רעות	אלישע הנביא	12	074-7724111		dryy@inter.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ביסוס וקרקע	מהנדס	חנא חוראני	112711	אינג' חנא חוראני הנדסה אזרחית וגיאוטכנית	עילבון	(2)		04-6784333	04-6784338	hh112711@g mail.com
	מהנדס	אורן יוסף	26796271	פלגי מים	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297770		oreny@p- ma.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		shl@shl.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	רז מטלון	106577	שלף מטלון- אדריכלי נוף בע"מ	גדרה	סברדלוב	5	076-5404345		raz@shelefm atalon.com
מתכנן ערים/ יועץ פרוגרמה	יועץ	חן נאור		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בעמ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004	03-9024224	chen.naor@a vivamcg.com
שמאות מקרקעין	שמאי		289	גרינברג אולפיר בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999		dovrat@agdo .co.il

(1) כתובת: קיבוץ הסוללים.

(2) כתובת: ת.ד. 850.



**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, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח דיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.</li> <li>2. שטח יחידת הדיור הכוללת דיורית לא יפחת מ-120 מ"ר (כולל ממ"ד).</li> <li>3. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור, לרבות ממ"ד, חניה, תשתיות מים, ביוב, חשמל וכו'.</li> <li>4. תחויב כניסה נפרדת ליחידת הדיור הכוללת דיורית ולדיורית מהשטח המשותף.</li> <li>5. הדיורית אינה ניתנת לרישום אצל רשם המקרקעין כיחידת דיור נפרדת, והיא תרשם במסגרת הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) תשע"ב, 2011.</li> </ol>

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**

לאפשר תהליך התחדשות עירונית למתחם י"ט בשכונת ארמון הנציב בתהליך של פינוי - בינוי ולקבוע זכויות ובנייה והוראות בינוי למתחם הפנוי מבניה שמדרום לרחוב ברזני.

כל זאת לשם יצירת שכונת מגורים עירונית, המשלבת שטחי מסחר, שטחי ציבור פתוחים ומבונים ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך התאמה לסביבה הקיימת והמתוכננת.

בתכנית מוצע פינויין של 494 יחידות דיור קיימות והקמתן של 2,300 יחידות דיור במקומן, בבניינים שגובהם 15-34 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי מערך ייעודי קרקע וקביעת הוראות בינוי ופיתוח לייעודי מגורים, שטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים ודרכים.
2. קביעת שימושים וזכויות בניה ביעוד מגורים, לרבות שילוב שטחי מסחר עירוני ושכונתי ברחובות הראשיים.
3. קביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור.
4. מתן הוראות לקווי בניין וקביעת מגבלות בניה לגובה.
5. קביעת חתכי רחוב מנחים, מערך תנועה לכלי רכב והולכי רגל, וזיקות הנאה לציבור.
6. קביעת הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלת הקצאה.
8. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	203 - 201
מגורים ד'	110 - 108 , 106 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	302 , 301
שטח ציבורי פתוח	412 - 410 , 408 , 407
דרך מאושרת	503 - 501
דרך מוצעת	617 - 602
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	409 , 405 , 402 , 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	503 , 501
גבול מתחם	דרך מוצעת	604 , 602
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	302 , 301
גבול מתחם	מגורים ד'	110 - 108 , 106 - 101
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	412 - 410 , 407
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	409 , 405
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	602
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	412 , 407
גבול מתחם תלת מימדי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	503
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	604
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	108 , 105 , 104
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	411
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	409
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	503
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	602
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	302 , 301
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	410
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	602
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	דרך מאושרת	501
חזית מסחרית	דרך מוצעת	604 - 602
חזית מסחרית	מגורים ג'	202
חזית מסחרית	מגורים ד'	108
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	411 , 410
מבנה להריסה	דרך מוצעת	602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
מבנה להריסה	מגורים ד'	110 - 108, 106, 104, 103
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	412 - 410, 407
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	409, 405
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	410

## 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,115.16	11.75
דרך מוצעת	4,426.58	5.70
מבנים ומוסדות ציבור	10,682.56	13.76
מגורים ג'	14,681.6	18.92
מגורים ד'	20,237.34	26.08
שטח ציבורי פתוח	10,886.32	14.03
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7,578.64	9.77
סה"כ	77,608.2	100

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים ד'****4.1.1****שימושים**

א. בקומת קרקע:

1. מסחר.

3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

4. מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם.

ב. בקומות מעל קומת הקרקע:

1. מגורים.

2. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

ג. מתחת לפני הקרקע:

1. חניה.

2. מחסנים.

3. מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם.

4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

**4.1.2****הוראות**

א

**בינוי ו/או פיתוח**

הוראות בינוי

1. קומת קרקע:

א. מפלסי הכניסות לשטחי מסחר יהיו במפלס פני המדרגה הגובלת.

ב. יובטחו כניסות נפרדות למסחר ולמגורים.

ג. תובטח הפרדה מערכות האוורור של שטחי מסחר.

ד. בתאי שטח 101, 102, 103, 104, 105 הבניינים יבנו עם שתי כניסות ל - הן מרח' ברזני והן מהמשך התוואי של רח' רובוביץ' המוגדר בתא שטח 602, בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והפיתוח.

2. מגורים:

א. לא תותר הפניית דירות גן לחזית הרחוב.

ב. מערכות טכניות לא יבלטו מן המבנה ויתוכננו כחלק אינטגרלי בעיצוב הכולל של המבנה. לא תותר הפנייתן לחזית הרחוב.

ג. בינוי של מתקנים טכניים על פני הגגות יוצנע ויוסתר ככל הניתן ויתוכנן כחלק אינטגרלי בעיצוב הכולל של המבנה.

ד. בגגות המבנים תותר הקמת תשתית להשהייה וניהול מי נגר.

3. מגרש פינתי:

במגרשים פינתיים בין רחובות, המבנה יפנה חזית ראשית לכל הרחובות הגובלים.

**4.2****מגורים ג'****4.2.1****שימושים**

א. בקומת קרקע:

## 4.2

## מגורים ג'

1. מסחר.
3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
4. מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם.

ב. בקומות מעל קומת הקרקע:

1. מגורים.
2. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

ג. מתחת לפני הקרקע:

1. חניה.
2. מחסנים.
3. מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם.
4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

## 4.2.2

## הוראות

א

## בינוי ו/או פיתוח

הוראות בינוי

1. קומת קרקע:

- א. מפלסי הכניסות לשטחי מסחר יהיו במפלס פני המדרכה הגובלת.
- ב. יובטחו כניסות נפרדות למסחר ולמגורים.
- ג. תובטח הפרדה מערכות האוורור של שטחי מסחר.

2. מגורים:

- א. לא תותר הפניית דירות גן לחזית הרחוב.
- ב. מערכות טכניות לא יבלטו מן המבנה ויתוכננו כחלק אינטגרלי בעיצוב הכולל של המבנה. לא תותר הפנייתן לחזית הרחוב.
- ג. בינוי של מתקנים טכניים על פני הגגות יוצנע ויוסתר ככל הניתן ויתוכנן כחלק אינטגרלי בעיצוב הכולל של המבנה.
- ד. בגגות המבנים תותר הקמת תשתית להשהייה וניהול מי נגר.

3. מגרש פינתי:

במגרשים פינתיים בין רחובות, המבנה יפנה חזית ראשית לכל הרחובות הגובלים.

## 4.3

## מבנים ומוסדות ציבור

## 4.3.1

## שימושים

מעל פני הקרקע:

1. יותרו שימושים למבני חינוך, דת, קהילה, ספורט, בכפוף לפרוגרמה כפי שתקבע ע"י הרשות המקומית.
2. מסחר, כשימוש נלווה בהיקף של עד 20% מזכויות הבניה העל קרקעיות במגרש. מימוש זכויות הבניה למסחר יעשה באופן שלא יסכל את מימוש הזכויות למבני ציבור.
3. פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט.
4. מחסנים.
5. שירותים ציבוריים





4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>6. מתקני תשתית עירוניים</p> <p>7. חניה.</p> <p>8. חצרות מוסדות ציבור על גג המבנה.</p> <p>מתחת לפני הקרקע:</p> <p>1. חניה.</p> <p>2. מתקני הנדסיים.</p> <p>3. שטחי אחסון לשימוש הרשות המקומית.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>מעל פני הקרקע:</p> <p>1. פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים, שבילים ורחבות להולכי רגל ולרכבי אופניים, מחסני גינון, שירותים ציבוריים, מתקני תשתית עירוניים ומתקני חניה לכלי רכב דו גלגלי.</p> <p>2. בתחום השצ"פ תדרש הצללה באמצעות כיסוי עצים בוגרים או אלמנטי הצללה אחרים בשטח אשר לא יפחת מ- 40% משטח השצ"פ. כיסוי השטח יחושב על פי מופע העצים בבגרותם.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>1. בתא שטח 410 תותר זיקת הנאה לכלי רכב לטובת כניסה לתא שטח 110 בהתאם לסימון העקרוני בתשריט. זיקת ההנאה תוקם צמוד ככל הניתן לתא שטח 302.</p> <p>2. בתאי שטח 402, 407 ו- 410 יותר מעבר בתת הקרקע בין מרתפי החניה של תאי השטח הסמוכים ביעוד מגורים ד'.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים בתחום יעוד דרך יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. רוחב המדרכות לרבות רצועת הנטיעות והשירות לא יפחת מ- 2.5 מ'.</p> <p>2. בתחום זכות הדרך חלה חובת נטיעת עצים לרבות מתן פתרונות לבתי גידול כמפורט בסעיף 6.4.</p> <p>3. יותרו סגירות עונתיות. יובטח מעבר פנוי להולכי רגל בין שפת המדרכה לבין הסגירה העונתית ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'.</p>
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים בתחום יעוד דרך יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>
4.6.2	הוראות

<b>4.7</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	הכל כאמור בסעיפים 4.3 ו- 4.4
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מגרש מוחלט
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						אחורי	קדמי			
מגורים ד'	מגורים	101		6536	3040			76								912	
מגורים ד'	<סך הכל>	101	1898				40				17 (1)	5	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים ד'	מגורים	102		10578	4920			123								1476	
מגורים ד'	<סך הכל>	102	1236				65				19 (1)	5	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים ד'	מגורים	103		8772	4080			102								1224	
מגורים ד'	מסחר	103		350	105												
מגורים ד'	<סך הכל>	103	1274				65				19 (1)	5	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים ד'	מגורים	104		8514	3960			99								1188	
מגורים ד'	<סך הכל>	104	2194				65				19 (1)	4	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים ד'	מגורים	105		8772	4080			102								1224	
מגורים ד'	מסחר	105		350	105												
מגורים ד'	<סך הכל>	105	1969				80				19 (1)	4	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים ד'	מגורים	106		33024	15360			384								4608	
מגורים ד'	מסחר	106		175	55												
מגורים ד'	<סך הכל>	106	3084				70				34	7	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים ד'	מגורים	108		16512	7680			192								2304	
מגורים ד'	מסחר	108		175	55												
מגורים ד'	<סך הכל>	108	1388				70				34	7	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים ד'	מגורים	109		44892	20880			522								6264	
מגורים ד'	מסחר	109		350	105												
מגורים ד'	<סך הכל>	109	4506				70				31	6	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים ד'	מגורים	110		25800	12000			300								3600	
מגורים ד'	<סך הכל>	110	2687				70				27	6	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים ג'	מגורים	201		8944	4160			104								1248	
מגורים ג'	מסחר	201															



מגרש גודל (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
3765	201	סך הכל	מגורים ג'			16512	7680	50	192		15	3	(2)	(2)	(2)	(2)	2304
	202	מגורים ג'	מסחר														
6112	202	סך הכל	מגורים ג'			8944	4160		52								1248
4804	203	סך הכל	מגורים ג'					35			15	3	(2)	(2)	(2)	(2)	
9510	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			38500	4300	60			9	2	(2)	(2)	(2)	(2)	
1172	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			3150	350	60			6	2	(2)	(2)	(2)	(2)	
3240	401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			4360	500	35			4	2	(2)	(2)	(2)	(2)	
654	402	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			1800	200	(4)			(5) 10	(3) 5	(2)	(2)	(2)	(2)	
332	405	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			900	100	(6)			(5) 10		(2)	(2)	(2)	(2)	
3351	409	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			10530	1170	40			9		(2)	(2)	(2)	(2)	
4840	410	מבנה ציבור בשצ"פ	שטח ציבורי פתוח			810	90	(8)			3	(7) 6					
281	407		שטח ציבורי פתוח					(9) 700				(9) 7					



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	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				
					6					3275					412		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

#### הערה ברמת הטבלה:

- מספר היחיד הקטנות בתכנית לא יפחת מ-20% מסך היחיד הכולל.
- בכל תא שטח יותר נידוד של שטחי שירות בין השימושים השונים.
- ג. תותר בנייה בקו 0 להקמת מרתפים בתת קרקע.
- ד. תכנית הבניה התת קרקעית תקבע בכפוף לפתרונות ניהול מי נגר בהתאם לעקרונות התמ"א התקפה.
- ה. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- ו. ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק, תותר תוספת של 12 מ"ר שטח עיקרי לכל יחיד, ותוספת שטח שירות עבור הממ"ק, ע"פ התקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
- ז. שטחי הקולונדה בקומת הקרקע לא יחושבו במניין השטחים.

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

- (1) מספר הקומות יספר ממפלס הכניסה הקובעת מרחוב רובוביץ'.
- (2) עפ"י תשריט.
- (3) לטובת חיבור חניונים בין תאי שטח 101 ו-102.
- (4) 200 מ"ר.
- (5) מספר הקומות יספר ממפלס הכניסה הקובעת מרחוב ברזני.
- (6) 100 מ"ר.
- (7) לטובת חיבור חניונים בין תאי שטח 109 ו-110.
- (8) 300 מ"ר.
- (9) לטובת חיבור חניונים בין תאי שטח 106 ו-108.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

## 6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר בניה במתחמים לאיחוד וחלוקה א-ג יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלית כוללת למתחמים אלו.

3. תכנית העיצוב האדריכלית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים הבאים :

א. הנחיות בינוי :

1. קביעת מפלס פני הקרקע בתחום התכנית, ומפלס הכניסה הקובעת לבנינים בכל תא שטח.
2. העמדת הבנינים בתאי השטח, קביעת המרחקים המינימליים בין הבנינים והחלוקה לנפחי הבניה.
3. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי הגובל בשטחי ציבור.
4. סימון מיקום כניסות לבנינים, גרעיני הבנינים, שטחים בנויים למבני ציבור, אזורי השירות בבנין בקומת הקרקע ותשתיות הבנין.
5. פירוט הבנין הכולל חתכים וחזיתות תוך התייחסות לעיצוב מרפסות, שילוב מערכות בבנין, פירוט חומרי גמר לחיפוי חזיתות הבנינים ואופי הפתחים בחזיתות המבנים.
6. אופן הטיפול בקומת הגג ובמתקנים הטכניים שמעליה.
7. הנחיות לשילוט בתאי שטח בהן מוצעת חזית מסחרית.
8. תיאור המופע מעל הקרקע של מתקנים טכניים לרבות פתחי אוורור של מרתפים, פירים טכניים, וכדומה. פתחי האוורור והמערכות הטכניות לא יופנו כלפי המרחב הציבורי.

ב. הנחיות פיתוח :

1. תכנון השטח הציבורי בתחום יעוד דרך, שב"צ ושצ"פ וכן השטח הפנוי בתחום תאי השטח למגורים ולאורך חזיתות מסחריות הסמוכים לשטח הציבורי בכל הנוגע לסימון כניסות הולכי רגל, אזורי גינון והצללה, שהייה, ישיבה, הליכה, ורכיבת אופניים וחנית רכב דו-גלגלי. שמירה על רצף פיתוח של השטחים ביעוד ציבורי ופרטי.
2. קביעת מפלסי הפיתוח בתחום השטח הציבורי.
3. קביעת מפלסי הפיתוח לתאי שטח ביעוד שצ"פ ובלבד שהינם רציפים והמשכיים.
4. קביעת היקף נטיעות ליצירת רצף צל, סוגי העצים ותאי השתילה, אמצעים נוספים להצללת השטחים הפתוחים והאמצעים לשימור, ויסות וחלחול של נגר עילי לערוגות הגינון.
5. הגדרת בתי גידול לעצים בוגרים לרבות הגדרת סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם וכן הוראות בדבר שימורם והעתקתם של עצים קיימים, כמפורט בנספח העצים.
6. מיקום - כניסה לחניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה בתא שטח ומחוז לו, וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה, רחבות כיבוי אש ותחנות תחבורה ציבורית. סימון המקומות בהם מוצע מעבר תת-קרקעי בין תא שטח לתא שטח, כולל בתחום יעוד דרך.
7. קביעת פרטים אופייניים לקירות תמך, מעקות וגדרות, מדרגות ורמפות, ארונות שירות, מתקני אשפה, וכניסות לחניות תת-קרקעיות.
8. סימון עקרוני לשטח המיועד להצבת שולחנות וכסאות וסגירות עונתיות.
9. פתרונות ניהול מי נגר בתחום התכנית בהתאם לעקרונות נספח ניהול נגר וניקוז המצורף לתכנית זו.

ג. הנחיות לתשתיות :

## 6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. בתכנית יפורטו פתרונות חיבור תשתיות בין המרחב הציבורי למרחב הפרטי.
2. בתכנית יפורטו פתרונות לפינוי אשפה, כולל פתרון למערכת אשפה פניאומטית במידת הצורך, מרכזי איסוף אשפה, הפרדת פסולת במקור, פתרון אשפה משטחי מסחר ובהתאם למדיניות העירונית לעת הוצאת היתר בניה.
- ד. הנחיות לשלבויות:
  1. סדר הריסת מבנים קיימים וסדר בינוי המבנים החדשים בתחומה.
  2. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות.
  3. הסדרי תנועה זמניים ובכללן חניה.
  4. קביעת אתרי התארגנות לבניה ופיתוח.

## 6.2

## הוראות בינוי

- מס' מבנים בתא שטח:
- א. תותר הקמת מספר בניינים בתא שטח אחד לרבות אגפים צמודים לבניין המשלימים חזית לרחוב, ובלבד שישמרו המרחקים המינימליים בין הבניינים עפ"י המפורט להלן:
1. מרחק מבניין אשר גובהו עד 10 קומות (לרבות קומת קרקע וקומת גג) לא יפחת מ- 10 מ'.
  2. מרחק מבניין אשר גובהו מעל 10 קומות לא יפחת מ- 15 מ'.
  3. מרחק בין שני בניינים, האחד אשר גובהו עד 10 קומות (לרבות קומת קרקע וקומת גג), והשני אשר גובהו מעל 10 קומות, לא יפחת מ- 10 מ'.
  - ב. תותר הצמדת בניינים זה לזה בקיר משותף.
  - ג. שינוי מהוראות סעיף זה יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

## 6.3

## חניה

1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. יותר חיבור בין קומות המרתף בתאי השטח ביעוד מגורים.
3. תותר זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב ולהולכי רגל ברמפות ירידה לחניונים ובמעברים ובמיסעות בכלל שטחי החניון התת קרקעי, כפי שיוגדר בתכנית הבינוי והפיתוח בין תאי השטח ביעוד מגורים.
4. רמפות כניסה לחניונים ייבנו ככל הניתן בתחום המבנה.

## 6.4

## זיקת הנאה

1. על השטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה תרשם לגביו הערת אזהרה בספרי רישום המקרקעין.
2. התוואי המסומן בזיקת הנאה לציבור כמסומן בתשריט, הינו תוואי סכמטי. תצורתו תדויק במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, ובתנאי ורוחב המעברים המסומנים בזיקות הנאה לא יפחת מהרוחב המצויין בתשריט.
3. בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי ישמר מעבר פתוח לציבור, באופן חופשי ובכל שעות היממה בשטח זה לא יותרו כניסות לחניות תת-קרקעיות ומעבר כלי רכב, למעט רכב חירום ושירות.
4. המעברים המסומנים בזיקת הנאה בתשריט יהיו לא מקורים, למעט שטחי קולונדה.
5. פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח המרחב הציבורי הגובל, תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים.
6. בתחום זיקת ההנאה למעבר רגלי לא יוצבו גדרות, שערים, מתקנים טכניים, פירי אוורור או כל הפרעה אחרת לנגישות הולכי רגל למעט מתקני הצללה וסגירות עונתיות.

6.4

## זיקת הנאה

7. לא תותר הקמת גדרות בין חזיתות מסחריות לבין שטח אשר הוגדר לטובת זיקת הנאה למעבר לציבור.

6.5

## הוראות פיתוח

1. מיקום נטיעות העצים ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח בהתאם למפורט בסעיף 6.1.
2. לא תותר הבלטת בתי הגידול של העצים מעל פני הריצוף הגובל.
3. בשטחים הפנויים מבינוי מעל הקרקע, עומק אדמה גננית לא יפחת מ- 1.5 מ'.
4. לכלל הנטיעות החדשות, לרבות לנטיעות מעל מרתפים, יובטח בית גידול בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' נטו ובנפח כולל שלא יפחת מ- 8 מ"ק לכל עץ. נטיעות מעל מרתפים יבוצעו מעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
5. תכנון בתי הגידול ייקח בחשבון מתאם בין גודל העץ, מינו והיבטים אגרונומים.
6. תובטח רציפות צל מירבית לאורך המדרכות ע"י נטיעות עצים.
7. לא תותר הפנייתם של מתקנים טכניים או פירי אורור ושחרור עשן אל עבר תחום השטח הציבורי הפתוח.

6.6

## איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 כמפורט בתשריט ובנספח מתחמי איחוד וחלוקה המחייב.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט וכמפורט בטבלאות הקצאה.
3. הטבלאות לאיחוד וחלוקה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מתאי השטח הכלולים בטבלאות, למעט תאי השטח ביעוד ציבורי.

6.7

## הריסות ופינויים

1. המבנים הקיימים בתחום התכנית אשר אינם תואמים את הוראותיה - מיועדים להריסה.
2. במבנים קיימים ומאושרים לשימוש כדין ערב אישורה של תכנית זו, והמסומנים להריסה בתכנית זו, יותר המשך השימוש על-פי דין עד להוצאת היתר בניה באותו תא שטח.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית