

1000371243-130 1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0342493

מתחם וורבורג



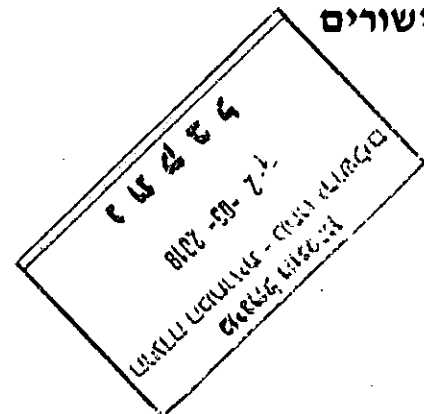
תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הפקדת תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 17.7.18 להפקיד את התכנית  
 תאריך \_\_\_\_\_



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית הקיימת כיום בחלקה הינה 1725 משנת 1973 עבור בנין ציבור לשימוש בית ספר עירוני. בפועל המגרש ריק מבינוי ומשמש כחניון על קרקעי. כעת לאור בחינת צרכי הקהילה והשכונה, מציעה תכנית זו להגדיר שימושים ציבוריים באתר שיכללו: "בית לחייל הבודד", מעונות סטודנטים, מבנה למכינה קדם צבאית ותוכנית בוגרים, מרכז תרבות ואולם, קפיטריה ובית קפה שכונתי, גינה קהילתית. המרחבים הפתוחים בתחום התוכנית יהוו חלק מציר הרכסים המוצע בתוכנית האב לקרית יובל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם וורבורג
		מספר התכנית	101-0342493
1.2	שטח התכנית		7.070 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינאטה X	216700
		קואורדינאטה Y	630175

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא במתחם פנימי בין הרחובות רבינוביץ במזרח, בודנהיימר בדרום, בורוכוב במערב וורבורג בצפון.

**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	ורבורג		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

שכונה קרית יובל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30412	מוסדר	חלק	98, 132	

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 24

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1725	פירוט	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1725 ממשיכות לחול.	1889	861	01/1973
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב. הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מתאר לי-ם 62 ממשיכות לחול.	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



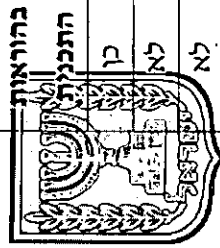
תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

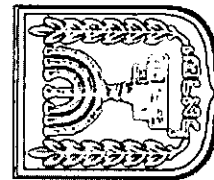
**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אבנר אופק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1	11/02/2018	אבנר אופק	11/02/2018	תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב	1:500	1	11/02/2018	אבנר אופק	11/02/2018	נספח בינוי - גליון תוכניות	לא
בינוי ופיתוח	מחייב	1:500		11/02/2018	אבנר אופק	11/02/2018	נספח חתכים	לא
תנועה	חלקית	1:500		18/01/2018	רולי פלד	31/01/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1:500		22/05/2016	יוסף קראוס	26/02/2018	תשריט מצב מאושר	לא



תקנון זמין  
מונה הדפסה 24

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



תקנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 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		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297681	02-6296453	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מחלקת מהנדס העיר - ירושלים.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297681	02-6296453	

(1) כתובת: עיריית ירושלים - כיכר ספרא - מחלקת מהנדס העיר.

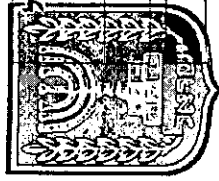
### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297681	02-6296453	

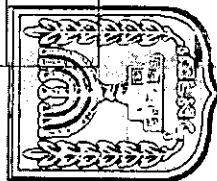
### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

(1) כתובת: עיריית ירושלים - כיכר ספרא - מחלקת מהנדס העיר.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבנר אופק	107204	אופק אדריכלים	בית זית	(1)	227	077-5332865	02-5332865	avner.ofek@gmail.com
ארונום	אקולוג	רקפת חדר גבאי			צור חדסה	שורק	34	02-6516115	02-5703325	dryy@zahav.net.il



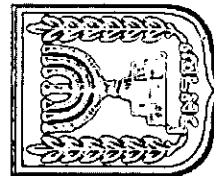
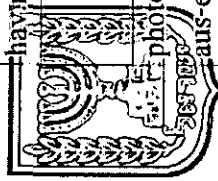
תכנון זמין  
מנגב הדפסה 24



תכנון זמין  
מנגב הדפסה 24

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
well_arc@za thayinet.il	02-6786196	02-6786196	32	ניוֹת	ירושלים		101688	ישי וול	אדריכל	אדריכל
	073-7263070	02-6734472	4	יפתח	ירושלים		12396385	רולי פלד	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
photoacad@kr aus-eng.co.il	02-5400433	02-5400430	14	הרטום	ירושלים		323	יוסף קראוס	מודד	מודד

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

(1) כתובת: תא חלוקה 227 מושב בית גית.



## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מונח	הגדרת מונח
דיור בר השגה להשכרה.	דיור בר השגה להשכרה, ישולב בתחום התוכנית, בקומות הגבוהות של המבנים בניין אופקי בגובה 3 קומות בפינה הדרום-מזרחית של המתחם הנסוג מקו המגרש (להלן): מדרום וממזרח, עם רצועת צמחיה מדרום עבור גינה קהילתית מוסדית (להלן): השימושים בקומת הקרקע של אגף זה יהיו נגישים בחלקם מהחצר המרכזית ופתוחים בחלקם כלפי הגינה הקהילתית המוסדית.
האגף הדרומי	בניין בגובה 8 קומות. האגף מהווה נקודת ציון לאורך ציר הרכסים ומקבל את פני הבאים למתחם. האגף נסוג מקו המגרש ממערב ויוצר התרחבות לגינה קהילתית ציבורית (להלן). השימושים בקומת הקרקע של אגף זה מקבלי-פנים ופתוחים לקהל הרחב.
האגף המערבי	בניין בגובה 8 קומות המרוחק ממגדלי המגורים מצפון. השימושים בקומת הקרקע של אגף זה יהיו פתוחים כלפי החצר המרכזית (להלן).
האגף הצפוני	גינה קהילתית מוסדית פתוחה לדיירי האגף הדרומי ומטופחת על-ידם ברצועת הנוף המפרידה בין האגף לבתי המגורים מדרום למתחם. ישנה זיקה בין הגינה לבין המרחבים המשותפים בקומת הקרקע של האגף להבטחת הטיפול בה.
הגינה הדרומית	גינה קהילתית ציבורית פתוחה לציבור הרחב ומטופחת בטיפול קהילתי לאורך הציר המערבי בצמוד לשימושים הציבוריים בקומת הקרקע של האגף המערבי שטחים מגוננים פתוחים לציבור (הציבור הרחב או דיירי מוסד ציבורי במתחם ראה פירוט להלן) ומיועדים לגינון שיתופי כחלק מאופיו הקהילתי של המתחם. התכנית מעגנת את קיומם של שטחים אלה באמצעות קווי הבניין העיליים ומבטיחה אדמה ניתנת לנטיעת עצים באמצעות קווי הבניין התת-קרקעיים.
הגינה המערבית	ציר תנועת הולכי הרגל המקשר דרך המתחם בכוון מזרח-מערב ויוצר מעבר רציף להולכי הרגל מרחוב רבינוביץ' אל החצר המרכזית ואל הציר המערבי (במקביל לכניסת כלי הרכב לחניון המתחם).
הגינות הקהילתיות	חצר מגוננת ומוצלת בשטח של כ-1 דונם במרכז התוכנית המשרתת הן את דיירי המתחם עצמו, הן את השכנים ועוברי האורח והן פעילויות בקנה-מידה שכונתי. החצר מאופיינת באיזון בין היותה מוגדרת ואינטימית כלפי פנים, לבין היותה פתוחה ונגישה כלפי חוץ. ניתן לשלב בה אמפי חיצוני קטן ופסל סביבתי. כמו כן גינון אינטנסיבי.
החיבור לרחוב רבינוביץ'	מעבר הולכי הרגל הקיים כחלק מציר הרכסים. התכנית יוצרת נסיגה של הבניין והתרחבות לאורך הציר הקיים וקובעת הוראות בניוי מחייבות ביחס אליו.
החצר המרכזית	המעבר המקביל לציר המערבי החוצה את התוכנית מדרום לצפון דרך החצר המרכזית. המעבר מובטח מדרום על-ידי קווי הבניין ומצפון על-ידי זיקת הנאה.
החצר המערבית	שימושים אשר ישרתו את הקהילה ותושבי השכונה וייתנו מענה לצרכי חברה, מונה הדפסה 24 קהילה, תרבות ופנאי.
החצר הפנימי	חניה במפלס הקרקע, פתוחה לשמים בחלקה ומקורה בחלקה, לאורך הדופן הצפונית של המתחם, מצפון לאגפים הצפוני והמערבי.
חברה קהילה תרבות ופנאי	חניון תת-קרקעי, קומה אחת או יותר ע"פ הנדרש תחת המפלס העיקרי של המתחם, עם גישה מהחיבור לרחוב רבינוביץ'.
חניה עילית	מעברים המבטיחים את אופיו הציבורי של המתחם ואת הנגישות לחצר המרכזית

מונח	הגדרת מונח
	ופעילויותיה.
ציר הרכסים	ציר הולכי הרגל הראשי של שכונת קרית-יובל החולף ממערב למתחם.
שלושת אגפי הבינוי	שלושת אגפי הבינוי במתחם בעלי גבהים מדורגים וזיקה שונה למרחב הציבורי הפרושים סביב חצר מרכזית (להלן). החלוקה לאגפים, החצר המרכזית ומערכת תנועת הולכי הרגל ביניהם מעוגנים בתכנית על-ידי קווי הבינוי וזיקות הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדרת שימושים וייעוד מבנים בתחום שטח למבנים ומוסדות ציבור. הגדרת שימושים במרחבים הפתוחים בתחום התוכנית והגדרת מעברי הולכי הרגל וכלי הרכב דרך המתחם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי ייעוד משטח למבני ציבור לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת קווי בניין חיצוניים ופנימיים בתחום התכנית, על-קרקעיים ותת-קרקעיים.
- קביעת זכויות הבנייה בשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת גבהי מבנה מירביים של 3 או 8 קומות, מעל קומת מרתף תת קרקעית וקומות חניה תת קרקעיות ע"פ הנדרש, בכל אחד מאגפי התכנית.
- קביעת שטח מינימלי של כ- 900 מ' לחצר מרכזית בלב המתחם.
- קביעת שטחים פתוחים עבור גינות קהילתיות במתחם.
- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
- קביעת הוראות בדבר עקירת עצים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	221.5	3.13
שטח לבניין ציבורי	6,848.58	96.87
<b>סה"כ</b>	<b>7,070.08</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	221.5	3.13
מבנים ומוסדות ציבור	6,848.58	96.87
<b>סה"כ</b>	<b>7,070.08</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>מבנים ומוסדות ציבור לשימוש חברה קהילה ותרבות פנאי הכוללים:                  מעונות סטודנטים                  בית החייל, בית לחייל הבודד - מעונות לחיילים בודדים.                  מכינה קדם צבאית ותוכניות בוגרים.                  מרכז תרבות ואולם.                  קפיטריה, בית קפה שכונתי.                  גינה קהילתית.                  דיור בר השגה להשכרה, ב 4 קומות עליונות של האגף הצפוני ו- 3 קומות עליונות של האגף המערבי.</p>	<b>4.1.1</b>
	<b>הוראות</b>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>דיור בהישג יד להשכרה</p> <p>א. בארבע קומות באגף הצפוני ושלוש קומות באגף המערבי יהיו יחידות דיור ביעוד של דיור בהישג יד להשכרה, עליהם יחולו במלואן הוראות תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) תשע"ה 2014.</p> <p>ב. לפי תקנה 27 לחוק התכנון והבניה תחול הגבלה על שימוש ביחידות דיור אלו.</p> <p>ג. יחידות דיור אלו יהיו בבעלות אחודה של הרשות המקומית.</p> <p>ד. יותרו עד 60 יחידות דיור, תמהיל יחידות הדיור יהיה כלהלן: 40 יחידות דיור בשטח עד 45 מר' ועד 20 יחידות דיור בשטח עד 70 מר'. ניתן לשנות תמהיל זה בכפוף לתכנון מפורט ותאום תקני התנייה הנדרשים.</p>	<b>4.1.2</b> <b>א</b>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>קומת הקרקע בתחום התוכנית תהא לשימוש ציבורי בשלושת המבנים.</p>	<b>ב</b>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.</p> <p>2. גיזור ושילוט של האתר בעת הבנייה יהיה מחומרים איכותיים ע"פ מפרט עירוני ע"ח המקום וכתנאי להיתר בנייה.</p>	<b>ג</b>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום העיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p>	<b>ד</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותוכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעה סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, כמו כן פיתוח השטח יכלול את תכנון השצי"פ הצמוד, מפלס קרקע, שבילים, דרכי גישה, מתקני משחקים וספורט, שטחים טבעיים ומגוננים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. שיטת פינוי האשפה תיקבע בשלב קבלת היתר הבניה. כאשר בכל מבנה בתחום התוכנית יוקם חדר אשפה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. להבטחת מעבר חפשי בתחום התוכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה ברישון זיכת הנאה בספרי המקרקעין.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנית חניה מפורטת ע"פ התקן לרבות תכנון הרמפות, ככל שנדרשות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תוכנית תנועה מפורטת לאורך רחוב רבינוביץ בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה. התוכנית תכלול הסדרת מפרצי הורדה לאוטובוסים, חניה ואחרת ע"פי דרישות אגף תושייה</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם לסקר העצים והוראות הטיפול בעצים שהוצא ע"י אגרונום מוסמך. יש להבטיח: שימור עצים ומרחק פיתוח כנדרש, העתקת עצים המפרט, הוצאת רשימות העתקה ועקירה, ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה.</p>
ו	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. רעש</p> <p>א. בגינה הדרומית לא תותר כל פעילות רועשת ושימוש במערכות להגברת קול.</p> <p>ב. כל הפתחים הפונים לבתי המגורים יהיו בעל מיגון אקוסטי שמאפייניו יקבעו בשלב היתר הבנייה.</p> <p>ג. יש להקים קיר מיגון אקוסטי לאורך דרך הגישה לחניה בצדדים הפונה למגורים. גובה הקיר יקבע בשלב היתר הבנייה.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. פתחי איורור</p> <p>א. מיקום פתחי הוצאת האוורור המאולץ של החנייה התת-קרקעית יהיה מעל לגג הבניין הגבוה ביותר (האגף המערבי) וכך גם יהיה מיקום מערכת הפליטה של מטבחים במידה ויוקמו.</p> <p>ב. לא תותר התקנה של פתחי פליטה, מערכות אוורור ומיזוג על הקירות החיצוניים הפונים לעבר בתי המגורים.</p> <p>ג. כל מערכות האוורור והמיזוג יותקנו בתת-הקרקע ו/או על גג המבנים. על גג המבנים, כל המתקנים יכללו גם מיגונים אקוסטיים והסתרה אדריכלית. כחלק אינטגרלי של התכנון והביצוע</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קווי הבניין יהיו לפי נספח הבינוי.</p> <p>ב. יודגש כי קו הבניין התת קרקעי המוגדר בעיקרו לשם הקמת קומת חניה איננו כולל את תחום החצר המרכזית.</p> <p>לא תותר בניה מתחת לחצר המרכזית.</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. החצר המרכזית הינה חצר ציבורית, מסומנת בתשריט כמרחב בו ישנה זיקת הנאה, ותהה פתוחה לקהל הרחב בכל שעות היממה. בנוסף מחוץ לקווי הבניין המערבי בחזית המערבית של המתחם מסומנת רצועה בסימון זיקת הנאה - רצועה זו תשולב בתכנון השצי"פ הסמוך ותהה פתוחה לקהל הרחב.</p> <p>2. כביש הגישה והחנייה הצפונית הפתוחה מסומנת בסימון זיקת הנאה למעבר ברכב. במרחב זה תותר חניה לבאי המתחם והמעבר בו יהיה פתוח לקהל הרחב.</p> <p>3. שבילי מעבר בין המבנים הדרומי והצפוני והמערבי מוגדרים כבעלי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, על מנת להבטיח מעבר פתוח קהל הרחב אל החצר המרכזית.</p>
ט	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. השימושים הקבועים בסעיף 4.1.1 ייקבעו כשימושים מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי המוגדר בטבלה 5 ייקבעו כמחייבות וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבניין יהיו מחייבים, סטיה מהוראות התוכנית בנושא קווי הבניין תהא סטיה ניכרת.</p>
י	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ב. במתחם יותקנו מתקנים לחניית אופניים, כמו כן יוסדר שביל גישה למתחם מרח' הסמוך אליו.</p> <p>ג. ניתן להגדיר מספר החניות בחניון המתחם כבנק חניות אשר יוכל לשמש במידת הצורך מענה לחניה בתוכניות בינוי למגורים במסגרת תמ"א 38, לרווחת תושבי השכונה.</p> <p>ד. לדיוור בר השגה להשכרה תתאפשר הפחתה במקומות החנייה עד למחצית מהתקן שייקבע</p>



4.1	<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
	<p>באותה העת בשלב מתן היתר הבנייה.</p>
יא	<p align="center"><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.                  ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.                  ג. מיקום ח. שנאים יהא תת קרקעי. לא יופנו פתחי אוורור של החדר לכיוון חצרות וגינות בתחום התוכנית.</p>
יב	<p align="center"><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
יג	<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר בניה. שאריות הפסולת תפוננה ליתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.</p>
יד	<p align="center"><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>ע"פ חוק העתיקות התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
טו	<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות השטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.                  ג. תותר הצבת קולטים סולארים לחשמל.                  ד. הפתרון התכנוני לסעיפים א-ג טעון אישור מהנדס העיר.</p>
טז	<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יז	<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>היקף התכנית הפנויה להחדרה לא יפחת מ 20%. העברת מי נגר לש"פ סמוך בהתאם להוראות ונהגות תמ"א 34 ותוכנית פיתוח סביבה אשר תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
4.2	<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>
4.2.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

4.2	דרך מאושרת
4.2.2	הוראות
א	דרכים
<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.</p>	





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה-כלל בסך השטח (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטח בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
													שדות	עיקרי
8400 מונה הדפסה 24	(6)	(6)	(6)	(6)	(3) 60	30	8760	670	(2) 0	(1) 13550	6848	1	מבנים ומסודות צינור	

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

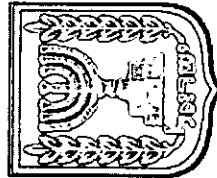
הערה ברמת הטבלה:

האמור בטבלה זו גובר על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התוכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- סה"כ שטחים עיקרי ושדות.
- נכללים בשטחים העיקריים ע"פ הצורך, לא תותר תוספת שטחי שירות על קרקעים בתחום התוכנית.
- יחידות דיוור בהישג יד להשכרה, בתמהיל של עד 40 יחידות דיוור בשטח עד 45 מ"ר ועד 20 יחידות דיוור בשטח עד 70 מ"ר.
- הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: מקסימום 8 קומות בבנין מערב, מקסימום 8 קומות בבנין דרומי, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות נוספות בהתאם לתקן החניה התקף, באישור מהנדס העיר. זכויות הבניה לקומה זו אינן נכללות בטבלה 5.
- ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות .6**

**6.1 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

	<p>1. המדרכות המובילות מרחוב רבינוביץ' אל שטח התוכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנוי למעבר ברוחב 1.30 מ' לפחות.</p> <p>2. בתחום השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור בסמוך אל הכניסה למבנים המתוכננים מהחניה העילית יש לתכנן מדרכה ברוחב 2.50 מ' לפחות על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה וגישה אל מבני הציבור בשטח התוכנית.</p> <p>3. יש לתכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות המגורים המתוכננות במועונות הסטודנטים, מעונות לחיילים בודדים ומעונות במכינה הצבאית באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהיחידה אל המסדרון המשותף, בהתאם לתיי 1918 חלק 3.1</p>
--	--

**7. ביצוע התכנית .7**

**7.1 שלבי ביצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע של התכנית ייקבעו על פי הצרכים העירוניים בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.	כל שלב יתוכנן כחלק מתכנית כוללת בה תוכנן ההשתלבות בשלבים הקודמים והיתכנות השלבים העתידיים עד השלמת בניית המתחם

**7.2 מימוש התכנית**

15 שנים מיום אישור התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24