

אל:
דן קינן, מתכנן מחוז ירושלים
שירה תלמי, יו"ר הוועדה המחוזית מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות צתא"ל לתוכנית מספר 101-1072446 התחדשות עירונית ברחוב קולומביה

תכנית מספר 101-1072446 פורסמה להפקדה ביום 14/3/2025.

לצתא"ל אין התנגדות עקרונית לתכנית שתואמה עימה וכוללת את מעבר הולכי הרגל שתוכנן על ידה. יחד עם זאת, יש לצתא"ל מספר הערות טכניות/תוספות למסמכי התכנית שיאפשרו את עבודות המעבר המתוכנן:

1. בתשריט התכנית נדרש סימון המעבר המצרני כתא שטח נפרד.
2. בהוראות התכנית נדרש לציין כי בתא שטח זה של המעבר המצרני יותר מעבר נגיש להולכי רגל הכולל מדרגות, גשרי הולכי רגל, מעליות ודרגנועים וכן כל מתקן טכני שנדרש לשם כך. זאת, בנוסף לשימושים המצוינים בסעיף 4.2.1.

1. גינון ונטיעות.

2. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה.
3. ריהוט גן ומתקני משחק לילדים.
4. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיו"ב.

3. בטבלה 5 נדרש להוסיף זכויות בניה בתא שטח זה של 100 מ"ר לטובת מתקנים טכניים.
4. כמו כן, מבוקש לוודא שסעיף 6.9 להוראות התכנית **הפקעה ואו רישום** יחול גם על תא שטח זה, וכי שטח המעבר המצרני ירשם ע"ש עיריית ירושלים.

נבקש לזמן אותנו לדיון בהתנגדויות.


בברכה,
חאי ויטלזון
תכנית אב לתחבורה ירושלים



העתק:
תמיר כהן, מנכ"ל צתא"ל
איריס ערד, סמנכ"לית תכנון תכנית אב לתחבורה
רועי שמידט, מנהל אגף תכנון, תכנית אב לתחבורה
חופי עובדיה, מנהלת הפרויקט
שוהם קרן, יועמ"ש

אישור

אני הח"מ, מיטל אלקלעי מ.ר. 91446, עו"ד מאשר בזאת כי ביום 13/05/2015 הופיע בפני
מר צבי וילאן נושא ת.ז. מס' 57832040 המוכר לי באופן אישי, ולאחר
שהזרתיו כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן,
אשר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

מיטל אלקלעי, עו"ד
מס' רשיון 91946
מ.א. אלקלעי, ביידע 054-747222



אל:
דן קינן, מתכנן מחוז ירושלים
שירה תלמי, יו"ר הוועדה המחוזית מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות צתא"ל לתוכנית מספר 101-1072446 התחדשות עירונית ברחוב קולומביה

תכנית מספר 101-1072446 פורסמה להפקדה ביום 14/3/2025.

לצתא"ל אין התנגדות עקרונית לתכנית שתואמה עימה וכוללת את מעבר הולכי הרגל שתוכנן על ידה. יחד עם זאת, יש לצתא"ל מספר הערות טכניות/תוספות למסמכי התכנית שיאפשרו את עבודות המעבר המתוכנן:

1. בתשריט התכנית נדרש סימון המעבר המצרני כתא שטח נפרד.
2. בהוראות התכנית נדרש לציין כי בתא שטח זה של המעבר המצרני יותר מעבר נגיש להולכי רגל הכולל מדרגות, גשרי הולכי רגל, מעליות ודרגנועים וכן כל מתקן טכני שנדרש לשם כך. זאת, בנוסף לשימושים המצוינים בסעיף 4.2.1.

1. גינון ונטיעות.

2. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה.
3. ריהוט גן ומתקני משחק לילדים.
4. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיו"ב.

3. בטבלה 5 נדרש להוסיף זכויות בניה בתא שטח זה של 100 מ"ר לטובת מתקנים טכניים.

4. כמו כן, מבוקש לוודא שסעיף 6.9 להוראות התכנית **הפקעה ואו רישום** יחול גם על תא שטח זה, וכי שטח המעבר המצרני ירשם ע"ש עיריית ירושלים.

נבקש לזמן אותנו לדיון בהתנגדויות.


בברכה,
צחי ויטלזון
תכנית אב לתחבורה ירושלים



העתק:
תמיר כהן, מנכ"ל צתא"ל
איריס ערד, סמנכ"לית תכנון תכנית אב לתחבורה
רועי שמידט, מנהל אגף תכנון, תכנית אב לתחבורה
חופי עובדיה, מנהלת הפרויקט
שוהם קרן, יועמ"ש

אישור

אני הח"מ, מיטל אלקלעי מ.ר. 91446, עו"ד מאשר בזאת כי ביום 13/05/2015 הופיע בפני
מר צבי וילאן נושא ת.ז מס' 57832040 המוכר לי באופן אישי, ולאחר
שהזרתיו כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן,
אשר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

מיטל אלקלעי, עו"ד
מס' רשיון 91946
מ.א. אלקלעי, ביידע 054-747228



ט' באייר התשפ"ה
יום רביעי, 07 במאי 2025

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

במייל ובמסירה בייד
(תיק מס' 53694)

הנדון: התנגדות עצמית

תכנית מופקדת מס' 101-1072446: "התחדשות עירונית קולומביה 6, 8, 10"

בשם מרשתנו, שפיר מגורים ובניין בע"מ, יזמת ומגישת התכנית המופקדת שבנדון, מס' 101-1072446: "התחדשות עירונית קולומביה 6, 8, 10" (להלן: "**התכנית המופקדת**"), הרינו מתכבדים להגיש התנגדות עצמית.

נדגיש כבר עתה בפתח הדברים, ולו להסרת ספקות, כי מרשתנו מעוניינת בתכנית המוצעת ומברכת על הפקדתה. מדובר, כידוע, בתכנית חשובה ורצויה להתחדשות עירונית (מתווה פינני בינוי), באזור המשווע לכך בשכונת קריית מנחם (בין רחוב קולומביה לרחוב איסלנד) בעיר ירושלים, ולצורכי מסמך זה למותר שנרחיב עוד בעניין.

יחד עם זאת, למען הזהירות, במבט לעתיד לבוא **בפריזמה של "תכנון חושב רישוי"**, עולה לטעמנו כי בנוסח התכנית המופקדת נפלו, על פניו, שגגות ו/או אי-בהירויות המצדיקות תיקון. וכפי שמיד יפורט נראה כי הדברים ברורים.

מכאן התנגדות דנא, שמטרתה לוודא כי התכנית החשובה שעל הפרק, אכן תמומש מהלכה למעשה, והוראותיה לא יותרו כאבן שאין לה הופכין, מסמך תכנוני למדף בלבד. ונפרט.

התיקונים המבוקשים ביחס לתכנית המופקדת

התיקון המבוקש הראשון: ביטול דרישות להגשה ולאישור תכנית פיתוח ועיצוב

בהוראות התכנית המופקדת, הוטמעו תנאים שונים הצפויים לסרב ולעכב שלא לצורך את הליך הרישוי. תנאים אלו יש לבטל.

כפי שיובהר להלן, המדובר בראש ובראשונה בדרישות להגשה ולאישור של תכנית פיתוח ועיצוב. כך –

סעיף 4 לתכנית המופקדת, שכותרתו "יעודי קרקע ושימושים", קובע בפסקה 4.1.2, שעניינה "הוראות", בין היתר "**תנאים למתן היתר בניה**" (שם, ס"ק ח'). סעיף קטן זה קורא בין השאר, כהאי לשונה:

"2. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר/חפירה ראשון יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון, בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התכנית, בדגש על התחברות מיטבית למרחב העירוני שבהיקף התכנית."

עוד נקבעו בהמשך הסעיף, ברוח דומה וכהשלמה, כדלקמן:

"6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי על ידי מהנדס העיר.

7. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תכלול הנחיות לנושאים הבאים: מספר המבנים והעמדות בתחום המגרש, חזיתות, פתחים, כניסות למבנים, מבואות[,], כניסה, חומרי גמר, פיתוח מפלס הקרקע וקביעת מפלס ה – 0.00, פיתוח השצ"פ והמרחב הסובב את הבינוי. כמו כן תכלול התכנית התייחסות למעבר תשתיות, ניקוז, גינון, ריהוט חוץ, שילוט, ופיתוח המדרכות לאורך הרחוב."

יצוין לתשומת לב הוועדה הנכבדה, כי הוראות אלו נשנות, בלשון דומה אך עם שינויים מסוימים, גם בסעיף 6.6: "תנאים בהליך הרישוי", לתכנית המופקדת (ראו שם, ס"ק 2, 6 ו-7). ברי כי אין מקום לכפילות זו, בוודאי ובוודאי כאשר הנוסחים אינם זהים, וממילא שאלות ומחלוקות העלולות להתרגש בשלב הרישוי.

על כל פנים, המתנגדת תטען להלן, כי כלל התנאים האמורים, המפנים פניהם אל-עבר הליך הרישוי העתידי – **מיותרים לחלוטין ויש לבטלם ולמוחקם מהוראות התכנית**. נסביר.

ראש וראשון; המתנגדת תטען כי לא קיימת הצדקה כלשהי, ולו לכאורה, לחיוב הכנתה של תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, לא כל שכן באופן נפרד וכתנאי קודם מגביל לקידום הליכי רישוי בשטחי המגורים והמסחר.

בהקשר זה ניתן היה להכביר במילים, אלא שמילים אלו כבר נכתבו במסמך הנחיות עדכני אותו ערך והפיץ מינהל התכנון בחודש נובמבר 2024, בדיוק בנושא זה של תכניות בינוי ופיתוח (להלן: "**מסמך ההנחיות**").

העתק מסמך ההנחיות שערך והפיץ מינהל התכנון, מצורף **כנספח "1"**.

ודוק; בהתאם למסמך ההנחיות, "**בד"כ לא אמורה להידרש תכנית בינוי ופיתוח** כשלב נוסף בין התכנית להיתר הבניה. תכנית כזו יכול שתידרש רק בפיתוח מגרשים מורכבים, כאשר נדרש פיתוח או שינוי יוצא דופן של המרחב הציבורי ו/או השטחים הציבוריים הקיימים, או כאשר קיימת תלות הדדית יוצאת דופן בין המבנים לבין השטח הציבורי, והליך הרישוי למגרש הבודד אינו מאפשר את ההסתכלות הכוללת הנדרשת במצבים אלו ומשום כך נדרשת הכנת תכנית בינוי ופיתוח." (שם, פסקה 1).

כפועל יוצא הודגש במסמך ההנחיות, כי "**ככלל רצוי להימנע** מלקבוע בהוראות התכנית הסטטוטורית חובת הכנה ואישור של תכנית בינוי ופיתוח, למתחם או למגרש בודד כתנאי להליך הרישוי. בעת אישור התכנית הסטטוטורית מוסד התכנון ישקול לקבוע בתכנית הוראה להכנת תכנית בינוי ופיתוח במצבים חריגים בלבד, בהם לא ניתן להסתפק במידע שיימסר ובהגשה של התכנית הראשית בהיתר: [...]"

ומהתם להכא. התכנית המופקדת בענייננו, מתפרשת על שטח מצומצם באופן יחסי (כ- 6.960 דונם), הוראותיה ברורות ואינן כוללות גמישות בבינוי, על כל פנים, ודאי לא באופן "מיוחד", ואין היא יוצרת תלות הדדית חריגה בין השטחים הסחירים (המגורים והמסחר), לבין שטחי הציבור השונים. מאליו משתמע כי הדרישה בתכנית המפוקדת לעריכת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, כתנאי להליך הרישוי, מיותרת.

זו אף זו; אין כל מקום להתנות "פתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה ראשון" באישור כבוד מהנדס העיר. התנאים לפתיחת תיק בקשה להיתר מוסדרים לפרטי-פרטים בדין הכללי, ובמיוחד בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 (ראו שם, בעיקר סימן ב' שבחלק ב'). לא קיימת הצדקה להוסיף בהוראות התכנית תנאים מעבר לכך.

גם בהקשר זה תפנה המתנגדת להנחיות מינהל התכנון עצמו, כפי שאוגדו ופורסמו על ידו במסמך "עקרונות לעריכת הוראות תכנית, נוהל מבא"ת", מחודש מרץ 2023.

העתק מסמך עקרונות לעריכת תכנית, מצורף **כנספח "2"**.

למותר לציין, כי בגדר הליכי הרישוי שיינקטו בתחום התכנית המופקדת, קרא: הגשת הבקשות להיתר, תתייחס המתנגדת כמקובל וכנהוג, גם להעמדת המבנים בתחום המגרשים, למיקומם המדויק, לפיתוח החזיתות והפתחים, למפלס הכניסה הקובעת (0.00), להיבטי הניקוז ומעבר התשתיות, ולכל כיוצא בזה.

אך מכאן אין להסיק טעם או הצדקה, לחיוב מקדים בהכנה ובאישור של תכנית פיתוח.

על כן, הוועדה המחוזית הנכבדה תתבקש להורות על **מחיקת סעיף 4.1.2, פסקה ח', ס"ק 2, 6 ו-7 וסעיף 6.6, פסקאות 2, 6 ו-7, מהוראות התכנית המופקדת**. מדובר בסעיפים מיותרים לחלוטין, שפועלם היחיד יהא עיכוב וסירבול שלא לשום צורך ענייני בהליך הרישוי.

התיקון המבוקש השני: ביטול התנאים הקשורים בפיתוח השצ"פים והמעברים

בהמשך לאמור ובאותו הקשר, תטען המתנגדת כי אין מקום להתניית הפקת היתרי הבניה לשימושי המגורים והמסחר, ב"הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים ולמעברים, בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית זו לאישור מהנדס העיר" (סעיף 4.1.2, פסקה ח.8; ובהמשך, בכפילות בלשון זהה, בסעיף 6.6 פסקה 8); כמו גם להתניית אכלוס שטחים אלו ב"פיתוח שטחי השצ"פים והמעברים בפועל בהתאם לתכנית פיתוח שאושרה". (סעיף 6.7: "תנאים למתן היתרי איכלוס" לתכנית המופקדת").

והדברים ברורים. השצ"פים והמעברים, כשם כן הם – **שטחים ציבוריים בבעלות ציבורית ובאחריות ציבורית**. המתנגדת אינה מוסמכת ואינה מעוניינת לערוך תכנון לפיתוח שטחים אלו, מטלה המונחת על שולחן כבוד הרשות המקומית וכבוד הוועדה המקומית בלבד.

הוא הדין גם ביחס לפיתוח שטחים ציבוריים אלו בפועל. הרשות המקומית תפתח שטחים אלו על פי תכנון שיקבע ויאשר על ידה כדין, ולאור סדרי עדיפויות ואילוצים תקציביים סבירים אשר אינם מעניינה ובאחריותה של המתנגדת.

כמובן שיש לקוות כי הדברים יעשו ללא לאות, בזריות וביעילות המחוייבת, בוודאי ברשות מקומית דוגמת עיה"ק ירושלים תובב"א (והפסיקה בנושא, ענפה). אך לצד זאת המתנגדת אינה רואה מקום והצדקה, תכנונית, עניינית או אחרת, להתנות את הפקת היתרי הבניה ו/או האכלוס של שטחי המגורים והמסחר – שבבעלותה ובאחריותה, בפיתוח שטחי הציבור הפתוחים והמעברים – שבבעלות הרשות המקומית ובאחריותה.

ונחדד; גם אם מדובר בתוצאה פחות רצויה, ויש לקוות כי הרשות המקומית תפעל בהתאם, הרי שאין ספק כי בנייה ואכלוס של שטחי המגורים והמסחר על-ידי המתנגדת, יכול שייעשה גם טרם יפותחו שטחי השצ"פים והמעברים הציבוריים שבתחום התכנית המופקדת. ועסקינן כידוע בעניין שגרתי בשכונות מתחדשות רבות בכל רחבי הארץ.

על כן, הוועדה המחוזית הנכבדה תתבקש להורות על **מחיקת סעיף 4.1.2, פסקה ח', ס"ק 8, סעיף 6.6, פסקה 8, ו-סעיף 6.7 מהוראות התכנית המופקדת**. מדובר בסעיפים מיותרים לחלוטין, הקושרים שלא בצדק בין פיתוח השצ"פים והמעברים על-ידי הרשות המקומית, לבין פיתוח שטחי המגורים והמסחר על ידי המתנגדת.

התיקון השלישי המבוקש: תיקון טעויות קולמוס בזכויות המותנות

בייעוד "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", כוללת התכנית המופקדת זכויות בניה מוקנות למגורים – 71,885 מ"ר, להקמת 575 יח"ד **בשלושה מבנים** (שני מבנים בתא שטח מס' 1, ומבנה אחד נוסף בתא שטח מס' 2), וכן עוד **זכויות בניה מותנות למגורים**.

התיבה "זכויות מותנות" הובהרה בסעיף 1.9: "הגדרות בתכנית", באופן הבא: "שטחי בנייה נוספים, מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה למגורים שמוסד התכנון היה מאשר בתכנית במצב הדברים הרגיל, אשר הקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, כמפורט בסעיף 6.12". בהדבק זה מובהר בסעיף 6.12 הנ"ל, פסקה 7, כי: "שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 18,150,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן".

מטעם זה סוכם בשלב עריכת התכנית, לאחר תיאום ובדיקה כלכלית-שמאית, כי **לכל אחד** משלושת המבנים המותרים כאמור, תקבע כמקובל בתכנית דומות בסביבה, מכסת זכויות בניה נוספות-מותנות למגורים בהיקף כולל של 956 מ"ר (עיקרי ושירות), אשר תמומש ב-8 יחידות דיור שיבנו בשתי קומות נוספות – **ובסך הכול 24 יחידות דיור (3 X 8), בשטח של 2,868 מ"ר (3 X 956)**.

וראו בהקשר זה, להנחת הדעת, בדיקה כלכלית (מסמך אקסל) שנערכה לצורך התכנית.

העתק הבדיקה הכלכלית, מצורף **כנספח "3"**.

העתק תכנית אחרת (הוראות בלבד) דומה בסביבה, מצורף **כנספח "4"**.

דא עקא שעקב שגגת קולמוס, כך ניכר על פני הדברים, נקבעו בטבלה המפורטת בסעיף 5 להוראות התכנית המופקדת: "טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", עבור שימוש "מגורים מותנה" (שורה 2 בטבלה), זכויות מותנות **לבניית 8 יחידות דיור בלבד בשטח כולל של 956 מ"ר** – לכאורה מדובר בבניין אחד ותו לאו (ולא בשלושה כפי שמתאפשר בפועל).

על כן, הוועדה המחוזית הנכבדה תתבקש להורות על תיקון שגגת הקולמוס שנפלה בטבלה שבסעיף 5, כך שתכלול 8 יחידות דיור בשטח של 956 מ"ר (עיקרי ושירות), **בכל אחד משלושת המבנים**; ובסך הכול זכויות מותנות להקמת 24 יחידות דיור בשטח של 2,868 מ"ר (עיקרי ושירות).

כבתוך כך, ועל מנת לאפשר את מימוש הזכויות בפועל, מהלכה למעשה, תתבקש כבוד הוועדה המחוזית לתקן גם את הערה (4) והערה (5) שבתחתית הטבלה, כך שבכל אחד משלושת המבנים תותר – במקרה של ניצול הזכויות המותנות – **תוספת שתי קומות למגורים, בגובה של עד 7.0 מ';** ולא קומה אחת נוספת בגובה של עד 3.5 מ', מה שיסכל את הביצוע.

עד כאן התיקונים המבוקשים בתכנית המופקדת.

ההתנגדות עצמה אינה נתמכת בתצהיר, באשר מהותה טכנית (תיקוני נוסח) וללא פן עובדתי כלשהו. אם וככל שבכל זאת יידרש תצהיר תומך על ידי הוועדה הנכבדה, יצורף כזה בהמשך.

אשר על כן; כבוד הוועדה המחוזית מתבקשת לקבל התנגדות עצמית זו, לתקן בהתאם את הוראות התכנית המופקדת ונספחיה, ולאחר מכן לפרסמה כדין למתן תוקף.

לכל שאלה או הבהרה נוספת עומד הח"מ לרשות הוועדה הנכבדה, בכתב (sharone@herzoglaw.co.il) ובעל-פה (050-5909206).

בכבוד רב ובברכה,
איל תיאודור שרון, עו"ד
הרצוג, פוקס, נאמן ושות', עורכי-דין
ב"כ המתנגדת

העתק: כבוד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	העתק מסמך ההנחיות שערך והפיץ מינהל התכנון	9
2	העתק מסמך עקרונות לעריכת תכנית	20
3	העתק הבדיקה הכלכלית	67
4	העתק תכנית אחרת (הוראות בלבד) דומה בסביבה	80

נספח 1

העתק מסמך ההנחיות שערך והפיץ מינהל התכנון

עמ' 9

תכנית בינוי ופיתוח

מדרוך | 10.11.2024



צוות עבודה

שירה ברנד - ס. יו"ר מטה התכנון הלאומי

ד"ר מיכל מיטרני - יועצת למנכ"ל מינהל התכנון

אדר' יאשי סער - מנהל אגף בכיר רישוי תקנות ומכונים, אגף רגולציה.

אדר' ליאורה זיידמן - יועצת לאגף רגולציה, מינהל התכנון

רחלה ינאי - יועצת לאגף רגולציה, מינהל התכנון

תודות

מסמך זה הינו פרי עבודה ארוכה ומורכבת עם שותפים נאמנים לדרך, נציגי השלטון המקומי, אדריכלי הוועדות המקומיות, נציגי התאחדות הקבלנים בוני הארץ ונציגי יזמים וחברות בניה, אשר תרמו מזמנם ומידיעותיהם, סייעו לנו בקידום ובהבנה של הסוגיות המורכבות, משמעותן והשלכותיהן והיו חלק חשוב מגיבושו של מדריך זה.

חלק א' - מבוא

חוק התכנון והבניה קובע מדרג והיררכיה בין סוגי התכניות הסטטוטוריות וכן קובע מיהו מוסד התכנון המוסמך לדון ולאשר אותן. זאת מתוך מטרה ליצור בכל שלב תשתית נכונה של קביעת עקרונות, כללים והנחיות לצורך קבלת החלטות במדרג הסטטוטורי המפורט יותר.

סעיף 145 (ד) לחוק התכנון והבניה מקנה לוועדה מקומית סמכות לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה, אשר יעסקו בעיקר בהיבטים של עיצוב, היבטי פיתוח, וחיבור תשתיות (ובנושאים נוספים שייקבע שר הפנים). החוק מחלק את ההנחיות המרחביות לשני סוגים: הנחיות מרחביות אשר אמורות לחול על שכונות/אזורים או כלל הישוב והנחיות מרחביות פרטניות, אשר יחולו על מגרשים מסוימים או סוגי מגרשים בעלי מאפיינים מיוחדים.

בנוסף להליכים הסטטוטוריים התפתח לאורך השנים שימוש במסמכי תכנון, שמועד הכנתם ואישורם הוא בין שלב אישור התכנית הסטטוטורית ובין שלב קליטת הבקשה להיתר הבניה, מסמכים שמטרתם ליצור "גשר תכנוני" בין התכנית המפורטת הסטטוטורית ובין יישומה בהיתר הבניה למגרש או למתחם הספציפי, לדוגמה תכנית בינוי ופיתוח האמורה לעסוק במרחב הציבורי ותכנית עיצוב אדריכלית שעיקר עיסוקה בתחום הנכס הפרטי.

במסגרת בקורות רוחביות של מינהל התכנון נמצא שהכנתם ואישורם של מסמכים אלו מעכב באופן משמעותי את מימושה של התכנית הסטטוטורית, בין היתר מאחר ולא נקבעו בחוק הוראות או כללים לאותם מסמכים, לרבות לנושא תכולתם ואופן אישורם, והם נתונים לשיקול דעתם של הגורמים המאשרים אותם. עוד עלה כי בחלק מהמקרים תכנית העיצוב לא היוותה רק גשר תכנוני, אלא בפועל יצרה תוספת של דרישות שהיו אמורות - ככל שהן נדרשות - להכלל בשלב הכנת התכנית הסטטוטורית או בשלב הרישוי ככל שניתן בהתאם לדין. עוד עלה כי אין כל מגבלת זמן על אישור מסמכים אלו.

במסגרת עבודה משלימה ל"תכנון חושב רישוי" מינהל התכנון פעל ליצירת כללים ברורים לגבי תכולתם של אותם מסמכים, בין היתר כדי שמסמכים שאינם סטטוטוריים לא יתיימרו לעסוק בהוראות סטטוטוריות ולא ייצרו מגבלות והוראות שאינן קיימות בתכניות.

המדריך עוסק במסמכי תכנון אשר הוראות התכנית הסטטוטורית מחייבות את הכנתם כתנאי לשלבים שונים בהליכי הרישוי. המסמך אינו עוסק בנספח בינוי שהוא חלק ממסמכי התכנית הסטטוטורית וכן אינו עוסק בהכנתה של תכנית לבינוי ופיתוח תשתיות הנדרשת לפיתוח אתר חדש מראשיתו.

מטרתו של המדריך היא להנחות את מוסדות התכנון לגבי המצבים שבהם יש מקום להימנע ומצבים בהם ניתן לאפשר שימוש מסוים במסמכי תכנון משלימים, והתנאים שניתן לקבוע בהוראות התכנית הסטטוטורית בדבר הכנה ואישור של מסמכים אלו, כתנאי מקדים ומחייב בהליך רישוי הבניה.

המדריך עוסק הן בשלב הכנת התכנית הסטטוטורית, כאשר זו קובעת הוראות להכנת תכנית בינוי, והן בשלב הכנת תכנית הבינוי עצמה. פרק ההנחיות לתכנית הבינוי במדריך מיועד גם למצב שבו התכנית המפורטת הורתה על הכנת תכנית בינוי אך לא פירטה לגבי תוכנו.

חלק ב' - הגדרות

- 1.1. במסגרת הכנת המדריך נתקלנו במגוון רב של שמות וכינויים לתכנית הבינוי, ובהם תכנית עיצוב פיתוח, תכנית עיצוב ארכיטקטוני, תכנית פיתוח ותשתיות ושמות נוספים. כן מצאנו שיש שוני גם בתכולת הנושאים בהם מטפלת תכנית הבינוי, ברמת הפירוט ובקנה המידה של המסמכים המרכיבים את תכנית הבינוי (1:1250, 1:500, 1:250, 1:100) וכן בדרכי הכנתה ואישורה. תכנית בינוי יכול שתיערך למגוון גדול של הקשרים ומצבים ובהם ישוב, שכונה, מתחם, מגרש בודד וניתן שהיא תוכן ע"י יזם ממשלתי, עירוני או פרטי.
- 1.2. לאור כך, הבסיס למדריך זה הוא הגדרת המושגים.

ככלל, תכליתה של תכנית בינוי ופיתוח לעסוק באופן מימושה של התכנית המפורטת הסטטוטורית.

במסמכי התכנון המשלימים שבין התכנית הסטטוטורית לבין הליך הרישוי, יש להבחין בין תכנית לפיתוח וביצוע תשתיות (ק.מ. 1:500) ובין תכנית בינוי ופיתוח (בדרך כלל ק.מ. 1:250). תכנית לפיתוח וביצוע תשתיות מיועדת לפיתוח אתר חדש מראשיתו (שכונה, מתחם וכו') בעתודות קרקע חדשות. תכנית זו באה להבטיח, ברמת תכנון לביצוע שהוא מעבר לפירוט בתכנית הסטטוטורית, את תכנונם של המרכיבים הפיזיים הנחוצים לשכונה ובכללם "תשתיות על" מחוץ לשכונה שקיומם נדרש לצורך הקמת השכונה ו"תשתיות צמודות" כמערכות מים, ביוב, חשמל, כבישים, תאורה, תקשורת וכו' שהם חלק מהשכונה עצמה. מטרת התכנית היא לתאם עם כל גורמי התשתית המעורבים בפיתוח השכונה ובהקמתה את אופן הפיתוח של המרחבים הציבוריים והתשתיות הציבוריות, כשלב ביניים לביצוע עבודות הפיתוח להקמת השכונה/המתחם. תכנית זו כוללת התייחסות לממשק עם המגרשים הפרטיים בשכונה, כדי לוודא התאמה וסנכרון בין התשתיות הציבוריות לבין הפיתוח הפרטי של הנכסים.

מדריך זה לא עוסק בתכנית לפיתוח וביצוע תשתיות (ק.מ. 1:500) **אלא רק בתכנית בינוי ופיתוח**, שהיא מיועדת למתחם או למספר מגרשים קטן בתוך רקמה קיימת.

חלק ג' - תכנית בינוי ופיתוח

1. מטרתה

ראשית חשוב להבהיר, שלצורך מימושה של תכנית סטטוטורית, **בד"כ לא אמורה להידרש הכנת תכנית בינוי ופיתוח** כשלב נוסף בין התכנית להיתר הבניה. תכנית כזו יכול שתידרש רק בפיתוח מגרשים מורכבים, כאשר נדרש פיתוח או שינוי יוצא דופן של המרחב הציבורי ו/או השטחים הציבוריים הקיימים, או כאשר קיימת תלות הדדית יוצאת דופן בין המבנים לבין השטח הציבורי, והליך הרישוי למגרש הבודד אינו מאפשר את ההסתכלות הכוללת הנדרשת במצבים אלו ומשום כך נדרשת הכנת תכנית בינוי ופיתוח.

2. מתי ניתן להורות על הכנתה

ככלל רצוי להימנע מלקבוע בהוראות התכנית הסטטוטורית חובת הכנה ואישור של תכנית בינוי ופיתוח, למתחם או למגרש בודד כתנאי להליך הרישוי.

בעת אישור התכנית הסטטוטורית מוסד תכנון ישקול לקבוע בתכנית הוראה להכנת תכנית בינוי ופיתוח במצבים חריגים בלבד, בהם לא ניתן להסתפק במידע שיימסר ובהגשה של התכנית הראשית בהיתר:

- כאשר התכנית משאירה במכוון גמישות רבה בהיבטים של בינוי ופיתוח. לדוגמה, כאשר התכנית מייצרת חלופות לסוגי שימושים או כשהתכנית מגדירה עקרונות כלליים בלבד לעניין מספר מבנים, וקובעת כי אופן המימוש של עקרונות אלו ייקבע לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח.
- (כמובן שעל התכנית הסטטוטורית לעמוד בדרישות שהדין קבע לתכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים).
- כאשר הפיתוח הנופי והתשתיתי אינו יכול להיפתר במסגרת המגרש הבודד אלא נדרשת, טרם הגשת בקשה להיתר בניה למגרש הבודד, ראייה כוללת של מספר משמעותי של מגרשים החולקים ביניהם מרכיבים פיזיים לדוגמה, מבנים טכניים, קומות חניה עם כניסה ויציאה משותפים, שטחי פיתוח נופי משותפים, זיקות הנאה בין מגרשים, שטחי חלחול המשפיעים או מושפעים בין מגרשים, וכדומה או כאשר נדרש שינוי חריג ויוצא דופן של המרחב הציבורי או השטחים הציבוריים הקיימים.

❌ כללי 'אל תעשה'

- לא ניתן לדרוש בהליך הרישוי הכנת תכנית בינוי ופיתוח אלא אם התכנית הסטטוטורית הורתה בהעדר הוראה כאמור בתכנית – וועדה המקומית או רשות הרישוי יכולות לדרוש רק את הנדרש על פי הוראות החוק, התקנות והתכנית. לא ניתן לחייב הכנת תכנית בינוי ופיתוח בהנחיות מרחביות, במסמכי מדיניות או בתיק המידע להיתר.
- ראוי שלא לדרוש הכנת תכנית בינוי ופיתוח למתחם/מגרש שהוכנה לגביו תכנית סטטוטורית נקודתית או למספר קטן של מגרשים.
- ככל שבתכנית הסטטוטורית נקבעה דרישה להכנת תכנית בינוי ופיתוח (לדוגמא, למתחם שלם) ראוי שלא לדרוש הכנתה של תכנית בינוי ופיתוח נפרדת לכל חלק מן המתחם כשלב ביניים נוסף.
- כאשר תכנית "שותקת" לגבי נושא מסוים או איננה מתירה במפורש בהוראותיה ליצור מגבלות במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, לא ניתן לייצר מגבלה בתכנית הבינוי והפיתוח, וההחלטה לגבי אופן המימוש היא בידי מגיש הבקשה להיתר.

3. הוראות התכנית הסטטוטורית

✅ כללי 'עשה'

- במקרים בהם הוראות התכנית המפורטת יחייבו הכנת תכנית בינוי ופיתוח, מומלץ כי הן יפרטו בצורה ברורה: מהי תכלית תכנית הבינוי והפיתוח ומה תכולתה. במצב זה, הוראות התכנית יגדירו את הנושאים שבהם יכולה תכנית הבינוי לפרט הוראות תכנוניות נוספות ביחס להוראות התכנית הסטטוטורית, כחלק מהמעבר מקנ"מ מתארי לקנ"מ ביצועי.
- אם מוסד התכנון מעונין לאפשר לייצר בתכנית בינוי ופיתוח מגבלות נוספות ביחס להוראות התכנית הסטטוטורית, יש לקבוע זאת במפורש בהוראותיה של התכנית המפורטת. לדוגמא: התכנית קובעת מספר קומות מכסימאלי אולם מאפשרת בהוראותיה, לקבוע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח דירוגים ונסיגות.
- מומלץ לקבוע בהוראות התכנית המפורטת לוחות זמנים לאישור תכנית הבינוי והפיתוח. מומלץ לקבוע שבמידה ותכנית הבינוי לא תאושר במסגרת לוחות הזמנים שנקבעו, ניתן יהיה לעבור לשלב הרישוי, והנושאים יבחנו במסגרתו. יודגש כי עמידה בלוחות הזמנים הינה מחויבות הדדית המוטלת הן על כתפי הוועדה המקומית והן על כתפי היזם.

❌ כללי 'אל תעשה'

- נושאים הנדרשים על פי חוק להיות מוסדרים בהוראות התכנית הסטטוטורית – אין להשאיר את קביעתם לתכנית הבינוי והפיתוח, לדוגמא: ייעודי הקרקע, מספר יח"ד, שטחי בנייה מותרים, גובה ומספר קומות, קווי בנין וכו' (ראו רשימת הנושאים שעל תכנית מפורטת לכלול, בסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה).

- אין לקבוע בתכנית מפורטת הוראה המחייבת הכנת מסמך העוסק בהוראות עיצוביות, בתפיסה עיצובית של הבינוי והפיתוח במגרש או בעיצוב המבנים המוצעים כתנאי בהליך הרישוי (תכנית עיצוב אדריכלי וכד'). ככלל, עדיף להשאיר את נושאי העיצוב להנחיות המרחביות ולכלול בהוראות התכנית רק הוראות עיצוב המרחב שהן מהותיות לרוח התכנית המסוימת. בכל מקרה, יש לנסח אותן כהוראה תפקודית המתארת את התוצאה העיצובית הרצויה.
- אין לכלול בתכנית הוראות להכנת תכנית בינוי ופיתוח העומדות בסתירה או בכפילות לדרישות המוסדרות בהליך הרישוי בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 לרבות החובה להצגה מוקדמת של התכניות הנדרשות להליך הרישוי כהגדרתן בתוספת הראשונה בתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו - 2016.
- אין לקבוע דרישה היוצרת כפל אישורים בשלבים שונים.

4. הכנה ואישור של תכנית בינוי ופיתוח

כללי 'עשה'

- תכנית בינוי ופיתוח תהיה בהתאמה מלאה להוראות ולתשריט של התכנית הסטטוטורית שהורתה על הכנתה.
- תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ברמת הפירוט עליה הורתה התכנית הסטטוטורית.
- ככל שבהוראות התכנית הסטטוטורית נקבעה דרישה להיוועצות או אישור גורם מסוים כתנאי בהליך הרישוי, ייחשב האישור שניתן בשלב תכנית הבינוי והפיתוח כעמידה בדרישות לצורך הליך הרישוי. במקרים בהם הגורם המאשר מאפשר את קידום תכנית הבינוי והפיתוח, אך מבקש את אישורו מחדש בשלב הרישוי לעת הכנת המסמכים בקב"מ 1:100, יחליט בעל ההיתר (היזם) מה רמת קנה המידה שבכוונתו להציג בתכנית בינוי ופיתוח (להציג תכנון ברמת פירוט של 1:100 ולקבל את אישור אותו גורם או להציג תכנון ברמת פירוט של 1:250 ולהידרש לאישור הגורם במהלך הליך הרישוי). ככל שבחר בעל ההיתר להגיש את תכנית הבינוי בקב"מ 1:100 ייחשב האישור בשלב זה כאישור הנדרש לצורך הליך הרישוי.
- מומלץ שתכניות הבינוי והפיתוח המאושרות יוגשו באתר האינטרנט של הוועדה כפי שנעשה לגבי מסמכי התכנון האחרים.
- מוסד התכנון יקבע בהוראות התכנית המפורטת מיהו הגורם הסטטוטורי המוסמך לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח (ועדה מקומית, רשות רישוי או מהנדס), בשים לב להיקף הבחינה המקצועית שתדרש בעת אישור תכנית הבינוי והפיתוח.

כללי 'אל תעשה'

- תוכנית הבינוי לא תכלול הוראות שמקומן בתוכנית הסטטוטורית לפי סעיף 145 (ז) לחוק התכנון והבניה.
- תוכנית בינוי ופיתוח לא תסייג או תמנע את אופן מימושה של התוכנית הסטטוטורית.
- אין לקבוע בתוכנית בינוי ופיתוח כללים ודרישות שיעמדו בסתירה להוראות התוכנית המפורטת או להנחיות מרחביות, ואין לקבוע דרישות או מגבלות סטטוטוריות (שעליהן להקבע בתוכנית מקומית או מפורטת) נוספות לאלו שנקבעו בתוכנית המפורטת ובתקנות הרישוי.
- אין לקבוע בתוכנית הבינוי והפיתוח דרישה להצגת נושאים נוספים או ברמת פירוט גבוהה יותר מעבר לדרישות ולרמת הפירוט שנקבעו להכנת תוכנית הבינוי בהוראות התוכנית הסטטוטורית.
- אין לקבוע בתוכנית בינוי ופיתוח הוראות עיצוביות. בנושאים עיצוביים יש לפעול במסגרת הנחיות מרחביות כלליות או פרטניות.
- אין לקבוע תנאים ולדרוש אישורים להליך הרישוי מעבר לאלו שנקבעו בתוכנית הסטטוטורית ובתקנות.

5. תכולה מקסימלית מומלצת

- תוכנית בינוי ופיתוח תתייחס לממשק עם המרחב הציבורי, העמדת המבנים, תשתיות במגרש/מתחם וחיבורן לתשתיות העירוניות:
- קביעת העמדת המבנים, מפלסי כניסה, דרוג מבנים
 - תנועה וכניסות/יציאות רכב
 - תיאום תשתיות לרבות טרפו, ניקוז, חלחול, אצירת אשפה
 - שימושים ציבוריים לרבות מיקום מדויק של קומות ציבוריות מבונות
 - פיתוח נופי
 - פיתוח המרחב הציבורי, ותיאום הממשק בין שטח פרטי פתוח לבין המרחב הציבורי
 - מיקרו אקלים, הצללה, איוורור
 - מיקום סופי של זיקות הנאה שנקבעו בתוכנית ככל שהתכנית קובעת גמישות לגבי מיקומם
 - נטיעות

כללי 'אל תעשה' במהלך אישור תוכנית בינוי ופיתוח

- אין לעסוק בחלל הפנימי של המבנה.
- אין לעסוק בעיצוב המבנה.
- בחינת התאמתו להנחיות מרחביות תקפות תבוצע במסגרת הבקרה המרחבית.
- אין לעסוק בנושאים שהתכנית הסטטוטורית לא הורתה על הטיפול בהם בתהליך זה.

- אין לדרוש להציג תכנון הכולל נושאים נוספים או ברמת פירוט גבוהה יותר מעבר להוראות שנקבעו בתכנית הסטטוטורית.

6. **תהליך ביצוע ולוחות זמנים מומלצים לתכנית בינוי ופיתוח** (ק.מ. 1:250, 1:100)

- תכנית בינוי ופיתוח תאושר ע"י הגורם שנקבע לכך בתכנית הסטטוטורית.
- יש לשאוף שתהליך הכנת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה יהיה ברור, יעיל וקצר ככל האפשר. אם נקבעו בתכנית הסטטוטורית לוחות זמנים להכנת תכנית הבינוי, יש לעמוד בהם.
- על מנת לייעל את תהליך העבודה מומלץ:
- שכל ועדה מקומית תכין נוהל עבודה מוסדר להליך אישור תכנית בינוי ופיתוח שיתאר את אופן ביצועו, שלביו, הגורמים המעורבים בו ויחסי הגומלין ביניהם.
 - לקצוב מראש את לוח הזמנים המשוער בהתאם להיקף התכנית וכן לקבוע מראש את מועד אבני הדרך העיקריות.
 - לתאם "שולחנות עגולים" לבחינת התכנית עם כל בעלי העניין המעורבים, בתוך העירייה ומחוצה לה.
 - לתת את כל המידע הנדרש לצורך הכנת תכנית בינוי ופיתוח.
 - לאפשר עבודה במקביל ככל שאין מניעה תכנונית.

נספח 2

העתק מסמך עקרונות לעריכת תכנית

עמ' 20

נוהל מבא"ת 2023

עקרונות לעריכת הוראות תכנית

ניסן תשפ"ג | מרץ 2023

גרסה 1.0

עקרונות לעריכת הוראות תכנית

מבוא, מתודה והנחיות כלליות

תוכן

מבוא, מתודה והנחיות כלליות

2..... נוהל מבא"ת 2023 / עקרונות לעריכת הוראות תכנית

2..... נוהל מבא"ת 2023 / עקרונות לעריכת הוראות תכנית

5..... מבוא, מתודה והנחיות כלליות

5..... הנחיות כלליות לעריכת הוראות תכנית

8..... הנחיות למעמד מסמכי התכנית

10..... מבנה התכנית

11..... מבנה פרק 6

13..... נוהל מבא"ת 2023 / עקרונות לעריכת הוראות תכנית

14..... הנחיות מפורטות לעריכת נושאי פרק 6

14..... 6.1 הוראות תכנוניות

14..... 6.1.1 בינוי

18..... 6.1.2 פיתוח ונוף

23..... 6.1.3 תנועה וחניה

24.....	6.1.4 תשתיות
29.....	6.1.5 סביבה
31.....	6.2 תנאים בהליך הרישוי והביצוע
31.....	6.2.1 תכנית בינוי / בינוי ופיתוח
31.....	6.2.2 היוועצות במסירת מידע להיתר
32.....	6.2.3 תנאים בהליך הרישוי
34.....	6.3 מקרקעין
34.....	6.3.1 זיקת הנאה
35.....	6.3.2 הפקעה
36.....	6.3.3 איחוד וחלוקה
37.....	6.3.5 תלת-מימד
40.....	6.3.6 רישום
41.....	6.4 הוראות נוספות
41.....	תחזוקה
41.....	עתיקות

42..... **נספח 1: מבנה פרק 6 החדש**

45..... **נספח 2: רשימת מסמכים בתכנית**

מבוא, מתודה והנחיות כלליות

המסמך עוסק באופן כתיבת תכניות מפורטות ובכלל זה תכולת הפרקים השונים בדגש על פרק 6 ומסמכי התוכנית. מסמך זה משלים את העבודה שנעשתה במסגרת פרויקט "תכנון חושב רישוי" שמטרתו הינה תכניות רזות, מדויקות וגמישות.

המסמך מסכם עבודת תיאום רחבה שבוצעה עם הגופים השונים, ויעודכן ככל שיושלמו תיאומים נוספים ובהתאם להערות שיתקבלו. ניתן לשלוח התייחסויות לכתובת דוא"ל: plantopermit@iplan.gov.il.

הנחיות כלליות לעריכת הוראות תכנית

1. מסמך זה מחליף את התבניות המומלצות לניסוחים כפי שהופיעו בנוהל מבא"ת 2009.
2. המסמך קובע עקרונות וכללים לניסוח הוראות תכנית, בדגש על פרק 6.
3. הרציונל מובא להלן בטבלה המפרטת לכל אחד מן הנושאים בפרק 6: הנחיות קונקרטיות ביחס לנושא; רשימת הנושאים הרלוונטיים להיכלל ביחס לנושא; ובמספר מועט של נושאים דוגמאות מילוליות. כמו כן, מובאים לאורך המסמך דוגמאות "מה כן? / מה לא?", כולל הסבר.
4. ככלל, המסמך לא קובע ניסוחים מחייבים, ולא מציע דוגמאות, אלא נועד להתוות ולהנחות עורכי תכניות תוך הותרת שיקול דעת בהתאם לאופי וסוג התכנית. לעיתים יוצגו דוגמאות לנוסחים לשם הבהרה. בכל מקרה כזה, אין להעתיק את הדוגמא ככתבה. יתכן שניתן לשלב / לשנות את הניסוחים בהתאם למאפייני תכנית מסוימת.
5. עם זאת, בנושאים פרטניים מסויימים המסמך מציע נוסחים גנריים על בסיס הסכמות עם גורמי ממשל רלוונטיים לתכניות (כגון: עצים, גובה בגין מגבלות תעופה ועוד). בנושאים אלה הנוסחים המופיעים אינם דוגמאות אלא נוסח מוצע. ליד נוסחים אלה מופיע הסימון: .
6. הנחיות אלה אינן מחליפות את שיקול הדעת של מוסד התכנון, אשר רשאי לסטות מהן בהתאם למאפייני תכנית מסויימת בה הוא דן.

מה כן?

1. תקנון התכנית חייב להיות קצר וממוקד. הוראה תופיע פעם אחת בלבד בפרק הרלוונטי.
2. נדרש שיקול דעת של המתכנן, והתאמת התקנון לתכנית המסוימת. המסמך מציע דוגמאות ועקרונות ואין להעתיק באופן אוטומטי את נוסחי ההוראות המופיעות בו. עורך התכנית נדרש לבחון את הניסוחים בנושאים רלוונטיים בהתאם לתכנית המסוימת אותה הוא עורך ולמאפייניה הייחודיים ובהתבסס על הרציונל המופיע במסמך זה.
3. הוראות התכנית צריכות להיות גמישות במידה שתאפשר לעמוד בדרישותיהן בתהליך הרישוי תוך ראייה ארוכת טווח, מבלי לסטות מעקרונות התכנון שהיא קובעת. חשיבות הגמישות מתחזקת לאור ביטול האפשרות להליך רישוי הכולל הקלות (מלבד הרשימה המצומצמת של הקלות ונושאים שבסמכות רשות רישוי לאשר לגביהם סטייה מהוראות התכנית כפי שמופיעות בתקנות התכנון והבניה [\(הקלות, שימוש חורג וסטייה מתכנית\) \(2022\)](#)).
4. תקנון נדרש לכלול הוראות תפקודיות ("מה") ולא הוראות מרשמיות ("איך"):

הוראה תפקודית	הוראה מרשמית
פירוש	מה רוצים להשיג
דוגמא	איך רוצים להשיג
	עומק האדמה לא יפחת מ-150 ס"מ

5. ככלל, יש לקבוע בתכנית את המטרות והתוצאות אותן רוצים להשיג, ואין לקבוע הוראות בנושאים שמקומם להיקבע בשלב הרישוי, בהתייחס לשימוש ולתכנון המגרש והמבנה הספציפי המבוקש. הנחיות מרשמיות שנקבעות בתכנית לא מאפשרות גמישות ושיקול דעת תכנוני הנדרש במעבר מתכנית לרישוי, פוגעות ברלוונטיות התכנית לאורך זמן, ולא מאפשרות לסטות מהן בהליך הרישוי, דבר העלול להוות חסם במימוש התוכנית.

עקרון	חזון אמורפי	תפקודי	מרשמי
דוגמה	המרחב הציבורי יתוכנן כמרחב אנושי	פיתוח המרחב הציבורי הגובל בינוי יהיה נגיש ורציף	במרחב הציבורי יותקנו ספסלים ובירזיות

6. יש לתעדף ביצוע תיאומים עם משרדי ממשלה וגופים חוץ ממשלתיים בשלב התכנון ושילוב הנחיותיהם בתוך התכנית, ולצמצם ככל הניתן דרישה לתיאומים עם גורמים אלו בשלב הרישוי.

7. הוראות עיצוביות מקומן בהנחיות המרחביות, הליך המאפשר גמישות ועדכון לאורך זמן. הוראות אלו יכולות להכלל בתכנית רק במידה והן מהותיות או בעלות חשיבות מיוחדת לתכנית המסויימת.
- *** שימו לב *** יש לתת את הדעת כי שינויים של הנחיות עיצוביות שנקבעו בתכנית מחייב הליך סטטוטורי מחדש בקידום תכנית חדשה.
8. בתכניות גדולות לבניה חדשה תכלול התכנית הוראות להכנת תכנית בינוי ופיתוח כשלב ביניים לפני הרישוי, בתכניות קטנות ופשוטות יש להעדיף הכללת הוראות המפרטות את הדרישות להתייחסות בשלב הרישוי במסגרת [תכנית התנוחה](#) ותכנית הפיתוח להיתר, ולא לדרוש תכנית בינוי ופיתוח כשלב ביניים נוסף.

מה לא?

1. הוראות התכנית צריכות להיות אופרטיביות וניתנות ליישום, ועל כן יש להימנע מאמירות כלליות ומגמישות יתר, אשר אינן כוללת החלטות תכנוניות, ושאינן בהם הוראות לבניה, כדוגמת: "יש להבטיח מרחב ציבורי מזמין, איכותי המעודד שהייה ופעילות הולכי רגל למגוון אוכלוסיות". יחד עם זאת יש להקפיד שההוראה תהיה תפקודית ולא מרשמית. בדברי ההסבר לתכנית אפשר להוסיף אמירות המסבירות את הכוונה התכנונית.
2. אין לכלול בתכנית הוראה מחייבת שקבועה בחיקוק (חוק, תקנות, צו) כדוגמת: רעש, איכות אוויר, בניה ירוקה, רישוי עסקים, מים. כמו כן, יש להימנע מלכלול הפניות להנחיות או נהלי עבודה של גורמי חוץ שאינם מוסדות התכנון.
3. אין לכלול הפניה להוראות בתכניות בהיררכיה גבוהה מהתכנית (תמ"א / תמ"מ / כוללנית / תתל וכדו'). במקום זאת, נדרש להטמיע את אופן יישום ההוראות הרלוונטיות של תכניות אלו בתכנית המסויימת.
4. הוראות למרחב הציבורי (כגון: שתילת עצים, זיהום אור, שילוט, ריהוט רחוב וכו') רלוונטיות להנחיות מרחביות או לתכנית הבינוי והפיתוח ולא לתכנית, כיוון שפיתוח המרחב הציבורי לרוב לא נעשה בהיתר מכח התכנית. לכן, למרות חשיבותו הרבה של נושא זה לעיצוב המרחב, יש להימנע מלכלול הוראות למרחב ציבורי למעט בהיבטים הדורשים בינוי אשר נדרשים לזכויות בטבלה 5. עם זאת, ניתן לשלב הוראות המתייחסות לתשתית הפיזית שתאפשר יצירת מרחב ציבורי איכותי (לדוגמה, בתי גידול לנטיעות שיאפשרו שתילת עצים, רוחב מדרכה, העברת תשתיות מתחת למיסעה ולא מתחת למדרכה).
5. יש להימנע מהוראות הקובעות תנאי לאישור בשלב ההיתר על-ידי גורמים חיצוניים, אלא לכלול דרישה לקבלת מידע להיתר מגורמים אלו בנושא מסויים. היתר הבניה יידרש לאישור [הגורמים הקבועים בחקיקה ובתקנות כגורמים מאשרים](#) (כבאות, סביבה, פיקוד העורף, בריאות, רט"ג ורשות העתיקות בנושאים מסויימים) בכל מקרה, ואין צורך לקבוע הוראה בעניין בתכנית. ניתן לדרוש היוועצות עם גורמים אלו בנושאים מסויימים בשלב מסירת המידע.
6. אין לקבוע הוראה שלפיה יידרש אישור מהנדס הועדה או מי מטעמו לעת תהליך הרישוי. ניתן להורות על הצגת פתרון במסגרת תכנית בינוי ופיתוח באישור גורם סטטוטורי כגון רשות רישוי או וועדה מקומית.
7. ככלל, אין לכלול הנחיות מרשמיות בתכנית, ללא תלות ממקור הדרישה (גורמי ממשל) או שלב (מענה להתנגדויות).
8. אין לקבוע הוראות תפעוליות-ביצועיות (כגון שעות הפעלת אתר, שעות עבודה, הסדרי תנועה). הוראות התכנון יעסקו בבנייה ושימושים הנגזרים מחוק התכנון והבניה והתקנות (הדורשים היתר לצורך ביצועם או שנקבע בתקנות שיש פטור מהיתר לגביהם), ואשר ניתן לבצע עליהם הליך פיקוח ואכיפה לפי חוק התו"ב.

הנחיות למעמד מסמכי התכנית

הנחיות כלליות

1. תכנית כוללת מספר מסמכים: תשריט והוראות המחוייבים בכל תכנית על פי נוהל מבא"ת, ונספחים ומסמכי רקע שיצורפו אליה במידת הצורך.
2. בעת עריכת תכנית יש לשקול את מספר וסוגי הנספחים הרלוונטיים לאופייה של התכנית, ולהימנע מריבוי נספחים. מספר הנספחים נדרש להיות תואם את מורכבות התכנית וגודלה. לתכנית יצורפו רק הנספחים הנדרשים לקידומה או הכוללים מידע הנדרש לשלב הרישוי. יש לתעדף איחוד נספחים ככל הניתן, כדוגמת: נספח תשתיות מאוחד (מים, ביוב ניקוז), בינוי ופיתוח וכדו'.
3. טבלה 1.7 "מסמכי התכנית" בהוראות התכנית פוצלה כמפורט להלן:
 - א. טבלה 1.7.1: רשימת מסמכים בתכנית
 - מסמכי התכנית הסטטוטוריים: לכל הפחות, הוראות תכנית ותשריט מצב מוצע.
 - נספחי תכנית מסויימים יהיו במעמד "נספח מחייב" או "נספח מחייב חלקית", כמפורט להלן.
 - ב. טבלה 1.7.2: רשימת מסמכי רקע לתכנית
 - ככלל, רוב המסמכים המצורפים לתכנית יהיו במעמד של מסמך רקע.
4. ככל הניתן, מסקנות העולות מתוך מסמך הרקע של התכנית יוטמעו בהוראות התכנית.
5. מסמכי רקע אינם חלק ממסמכי התכנית המחייבים. הם יצורפו לתכנית ויפורסמו כחלק ממסמכיה לצורך שקיפות ההליך התכנוני.
6. סטטוס "מנחה" הוסר מנוהל מבא"ת, ואין לצרף לתכנית נספחים מנחים.

נספח מחייב

נספח שהוראותיו מחייבות ברמה זהה לזו של התשריט וההוראות.

ראוי שכל ההוראות המחייבות תהיינה במסגרת התשריט או ההוראות. יש לצרף נספח מחייב רק כאשר אין אפשרות לכלול את הוראותיו בתשריט או בהוראות באחד משני המקרים:

- א. אם נדרש לצרפו בנפרד מכוח חקיקה או תקנות או הוראה בתכנית, לדוגמא טבלת הקצאות ואיזון, נספח תלת-מימד וכדו'.
- ב. אם בתשריט קיים עומס גרפי וריבוי פרטים, ומבקשים להפריד את המידע לנספח לשם הבהירות הויזואלית, כדוגמת נספח עצים (רק בתכנית בה קיים ריבוי עצים ולא ניתן לסמן את כולם בתשריט התכנית).

נספח מחייב לענין: XXX

נספח הכולל בתוכו הוראות מחייבות לנושא מסוים בלבד.

יש לפרט את הנושאים בהם הנספח מחייב הן בהוראות התכנית (טבלה 1.7.1) והן על גבי הנספח עצמו. לדוגמא: נספח בינוי מחייב לענין מפלס ± 0.00 של המבנה.

יתר הנושאים המופיעים בנספח יהוו רקע לתכנית.

ההוראות המחייבות יכולות להיות מילוליות או גרפיות.

מסמך רקע (מידע)

מסמך הכולל בדיקות תכנוניות מסוגים שונים ויכול להשפיע על עקרונות התכנית והוראותיה, הוא מסייע בקידום התוכנית לאישור במוסדות התכנון ומהווה מסמך עבודה. לאחר הטמעת עקרונותיו בהוראות התוכנית למסמך אין מעמד והוא אינו מחייב לעת מימוש התוכנית.

מסקנות הבדיקות שנערכות במסגרת הכנת מסמך הרקע יוטמעו בהוראות תכנית. ככל הנדרש, התכנית עצמה תותאם למסקנות מסמכי הרקע: בייעודי קרקע, בשימושי קרקע, בזכויות בניה, בגובה, בקווי בנין וכד' (לדוגמא בתכנית הגובלת בכביש ראשי, יוגבלו שימושים למבנים ומוסדות ציבור למרחק של X כתוצאה ממסקנות מסמך הרקע הסביבתי). ככל שמסקנות הבדיקות שנערכו מחייבות ביצוע פעולות נוספות בשלב הרישוי, הן יכללו בסעיף 6.2 - תנאים להליך הרישוי.

מסמך רקע מדגים

נספח המראה פתרון תכנוני אפשרי (היתכנות למימוש), לדוגמא בינוי, שניתן לסטות מהפרטים המופיעים בו. המסמך מדגים פתרון אפשרי אחד לפחות למימוש התוכנית.

הנתונים שעולים ממסמך זה, יכול שישפיעו על התכנית עצמה. ככל הנדרש התכנית עצמה תותאם לנתונים שעלו בבדיקה (שינוי גובה, קווי בנין וכו'). הוראות התכנית יקבעו את עקרונות התכנון שנקבעו בעקבות עריכת המסמך.

מבנה התכנית

תכולת פרקי התוכנית

1. פרק 4 בנוי לפי יעודי הקרקע הקבועים בתכנית. הוראה הנוגעת ליעוד מסוים בלבד תופיע בפרק 4, תחת הסעיף של הייעוד הרלוונטי. הוראה הנוגעת לכל שטח התכנית תופיע בפרק 6, תחת הנושא המתאים.
2. לכל יעוד בפרק 4 קיימים שני סעיפים: סעיף שימושים וסעיף הוראות נוספות. בסעיף השימושים אין צורך לרשום שימושים אינהרנטיים ליעוד (לדוגמא: אין צורך לרשום "מחסן" כשימוש ביעוד מגורים), אולם יש לרשום כל שימוש אחר המתאפשר ביעוד זה (לדוגמא: שימוש "תשתיות" אם התכנית מאפשרת מעבר תשתיות ביעוד מסוים). בסעיף זה אין לרשום הוראות או תנאים לשימוש.
3. בסעיף הוראות ליעוד הקרקע, יש לרשום רק הוראות ומגבלות בניה הנוגעות לאותו יעוד. אין חובה למלא את הסעיף אם אין צורך בהוראה כזו.
4. את הנתונים הכמותיים יש לרכז בטבלה 5 בתכנית.

הוראות תכנית: מה שייך לכל פרק

- | | |
|--|---|
| <p>פרק 4</p> <p>הוראות ליעודי קרקע ולמגרשים ספציפיים</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימושים מותרים ▪ מגבלות בניה ▪ הוראות נוספות |  |
| <p>פרק 5</p> <p>טבלה זכויות בניה</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ זכויות בניה, יח"ד ▪ קווי בנין ▪ גובה, קומות |  |
| <p>פרק 6</p> <p>הוראות כלליות</p> |  |

מבנה פרק 6

מבנה פרק 6 יעודכן באופן היוצר בהירות במיקום המתאים לכל נושא והוראה. להלן המבנה החדש:

6.1 הוראות תכנוניות

- בינוי
- פיתוח ונוף
- דרכים וחניה
- תשתיות
- סביבה

6.2 תנאים בהליך הרישוי והביצוע

- תכנית בינוי ופיתוח
- היוועצות במסירת מידע להיתר
- תנאים בהליך הרישוי

6.3 מקרקעין

- זיקת הנאה
- הפקעה
- איחוד וחלוקה
- תלת-מימד

6.4 הוראות אחרות

- תוקף תכנית
- הוראות מתאריות
- הריסות ופינויים

את רשימת הנושאים המלאה ניתן למצוא בנספח 1 למסמך זה.

להלן יפורטו דוגמאות לנושאים / הוראות שהיה נהוג לשלבם בפרק 6 בעבר, בתוספת הסבר לסיבה מדוע אין לשלבם בהוראות החל מעתה:

נושא	חוק או תקנה קיימים שבעטיים אין לשלב הוראות בנושא זה בתכנית
היטל השבחה	נדרש על פי חוק התכנון והבניה פרק ח'.
חיזוק מבנים	תקן 413 קובע באילו מקרים יש לחזק מבנה קיים. מבנים שנבנו לאחר התקנת התקן נבנו על פיו.
הוראה לעריכת תצ"ר בתכנית איחוד וחלוקה	נדרש על פי חוק התכנון והבניה פרק ז' סעיף 125(א), ותקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
בניה ירוקה	נדרש מכח ת"י 5281.
פינוי פסולת בניין	נדרש מכח תקנות הרישוי, ס' (א) 56(2) (תנאים בהיתר).
אסבסט	תקנות המודדים מחייבים את המודד לסמן אסבסט קיים במדידה, וכן מכח תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) המחייבים לסמן מבנים או חלקי מבנים העשויים אסבסט, וכן לפנות אותם כתנאי בהיתר (ס' 56(א) 2(ב)). הטיפול באסבסט הינו חובה מכח חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, תשע"א-2011.
אשפה	נדרש מכח התקנות: תקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה) (אצירת אשפה, תש"ף-2019).
מטרדי אבק מאתר בניה	תקנות הבטיחות בעבודה (גיהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק), תשמ"ד-1984 וחוקי עזר עירוניים מתוקף פקודת היערות.
חיבור למערכת הביוב	תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016, תוספת ראשונה סעיף 4 (תכנית פיתוח) תת סעיף (11).
קרינה אלקטרו מגנטית	נדרש מכח חוק החשמל ותקנות הקרינה הבלתי מייננת, תשס"ט-2009.
שטחי התארגנות ומחנות קבלן	תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התוספת השניה, הנחיות לארגון אתר, ס' (7).
תשריט חלוקה	חוק הת"ב (פרק ד') קובע חובת חלוקה לצורך הוצאת היתר בניה.
ניצול חומרי גלם	בהתאם להוראות תמא/14/ב', בתכנית פיתוח משמעותית בה קיימת חפיפה של לפחות 100 דונם בין השטח המיועד לפיתוח/בינוי ובין השטח למרבץ חומרי גלם, על התכנית להציע פתרון לחומרי הגלם כחלק מתהליך עריכתה, ואין לכלול בתכנית הפניה כללית להוראות התמ"א.
נגישות	תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013.
הסכמי חוץ תכנית	תכנית אינה מקור נורמטיבי לאכיפת הסכמים והיא אינה צריכה לעגן תנאים שנקבעו בהסכמים.

- ניתן לשלב בהוראות התכנית הפניה לתקן קיים, במידה ואינו תקן מחייב או אם התכנית מבקשת לשנות ביחס לאמור בדיון, והדין מאפשר זאת (לדוגמא, הפחתה בתקן חניה, ראו תקנות החניה 2016).

דו"ח מסכם עקרונות לעריכת הוראות תכנית

הנחיות מפורטות לעריכת נושאי פרק 6

הנחיות מפורטות לעריכת נושאי פרק 6

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 בינוי

עקרונות בינוי

הנחיות

1. הנושאים והניסוחים בסעיף זה יהיו לשיקול דעתו של עורך התכנית ומוסד תכנון שבסמכותו לאשר את התכנית, בהתאם למאפייני התכנית.
2. ככלל, עדיף להשאיר את נושאי העיצוב להנחיות המרחביות, ובסעיף זה יש לכלול רק הוראות עיצוב המרחב שהן מהותיות לרוח התכנית המסויימת.
3. בכל מקרה, יש לנסח אותן כהוראה תפקודית המתארת את התוצאה העיצובית הרצויה.

הוראה תפקודית:
הגדרות יאפשרו מבט חופשי מהרחוב אל המגרש
ולחילופין.



הוראה תפקודית:
בחזיתות מסחריות: החזית תתוכנן באמצעות שקיפות
וריבוי פתחים.



הוראה מרשמית:
גובה הגדרות כלפי הרחוב לא יעלה על 1.5 מ'.



הוראה מרשמית:
גובה החזית המסחרית יהיה 5 מ'.



בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. עקרונות תכנון להבטחת איכות המרחב ולממשק עם הרחוב והמרחב הציבורי.
2. דרוג מבנים ונסיגות.
3. מס' המבנים בכל תא שטח.
4. מרחקים מינימליים/מקסימליים בין מבנים במגרש.
5. יחס לנפחי הבניה, כדוגמת: מגדלי/מרקמי; תכסית במגרש; יחסי גובה/רוחב; יחס בין הפנוי/לבנוי.
6. העמדת המבנים בתחום המגרש וכן ביחס לרחוב.
7. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים (ככל ולא ניתן היה לקבוע הוראה בפרק 4) ניתן לקבוע הוראות לנושאים לגביהם יידרש לתת מענה בשלב הרישוי (כגון: הבטחת אמצעים להרחקת מטרדי ריח מהמרחב הציבורי ובין השימושים, מניעת מטרדי רעש, מיקום אזורים קולטי קהל, מניעת מפגעי תאורה, הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים, מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים).
8. דופן הרחוב בחזית מסחרית, כדוגמת: קולונדות; קביעת יחס בין קומת מרתף למפלס הרחוב; שטח לפריקה וטעינה; אזורי השרות במגרש ו/או במבנה.
9. חניונים תת-קרקעיים ומרתפים.
10. הנחיות לגגות נצפים ["חזית חמישית"], כדוגמת: נפח וניראות; גינון על גג; מתקנים על גגות, או מתחת לגשר ["חזית שישיית"].
11. מעברים להולכי רגל.
12. יחס בין מפלסים ובינוי במגרשים משופעים.
13. כניסות למגרשים.
14. מיקום מכלולים טכניים והסתרתם.
15. בניה נוספת במגרש, כדוגמת: מחסנים, סככות חניה, מכפילי חניה, מבני עזר וכדומה.
16. חצרות, חצרות שרות.
17. מרפסות.
18. הנחיות בינוי להפחתת השפעת רוחות והצללה.
19. אשפה רק במקרה שמדובר בהוראות בינוי הנדרשות בגלל מאפייני תכנית יחודיים, כדוגמת: מתקן אשפה תת-קרקעי.

דוגמאות מילוליות

על פי עקרונות מסמך זה בסעיף זה לא מופיעות דוגמאות מילוליות והן יהיו לשיקול דעתו של עורך התכנית ומוסד התכנית בהתאם למאפייניה הייחודיים של התכנית המסויימת.

גובה מבנים בגין בטיחות טיסה

הנחיות

*** ההוראות המובאות להלן בנושא גובה מבנים מתייחסות לתכניות המצויות בתחום מגבלות גובה ובהתאם להנחיית הוועדה למר"מ, בתיאום עם רת"א ***

טבלה 5 תקבע את גובה הבינוי המקסימאלי ביחס למפלס הכניסה הקובעת המוצע בתכנית, בהערה לטבלה 5 תופיע מגבלת הגובה המירבית (מעל פני הים) ע"פ התייחסות רת"א לתכנית.

עריכת התכנית תביא בחשבון את גובה המבנה, גובה מתקנים טכניים וזמניים וטעויות מדידה ביחס למפלס ה- ± 0.00 . ביחס למגבלת הגובה המירבית מעל פני הים.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. הוראת גמישות.

נוסח מתואם

הערה לטבלה 5: "גובה הבניה המרבי המותר הוא X מ' מעל פני הים"

הוראות בפרק 6: חריגה מהגובה המירבי המותר על פי תכנית זו (בהערה לטבלה 5) למבנים ולמתקני עזר תתאפשר רק באישור הוועדה למר"מ.



שימור

הנחיות

1. הוראות שימור בתכניות יכללו התייחסות לשימור מתחם/אתר/מבנה המצוי בה, תוך סימונו בתשריט התכנית.
2. דרגות השימור שנקבעות בתהליכי איתור וזיהוי אתרים ומתחמים, ינחו בין היתר את אופן הטיפול בהם ואת הדרישות שיקבעו בשל כך. בהוראות התכנית ישולבו הוראות מתאימות ביחס לדרגות אלו ביחס למתחם/אתר/מבנה ל"שימור מלא" (רמת שימור בהגבלות מחמירות), או מתחם/אתר/מבנה ל"שימור בדרגה ב' "שימור חלקי" (רמת שימור המאפשרת שינויים ותוספות בניה).
3. במבנים או אתרים לשימור ניתן לקבוע הוראות עיצוביות שיגברו על הנחיות מרחביות גם אם פורסמו, בהתאם לצורכי השימור.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. קביעת דרגות השימור ומשמעותן למבנה/אתר/מתחם/אזור חיץ/אלמנט לשימור.
2. קביעת הוראות לעניין השימור, כדוגמת חובת שימוש בחומרי גמר מקומיים, תוספת קומות מותרת על גבי המבנה לשימור וכו'.
3. קביעת חובת היוועצות בשלב מסירת מידע להיתר עם ממונה השימור לצורך מתן הנחיות לאתר לשימור כגון: התאמת דרישות הנגישות הייחודיות לשימור האתר/מבנה.
4. קביעת הנושאים בהם לא ניתן יהיה לקבוע גמישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית), התשפ"ג-2023 כדוגמת: קווי בניין, גובה בניה וכדו'.
5. הגדרת הוראות לאזור החיץ סביב מתחם/אתר לשימור.
6. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות.

דוגמאות מילוליות

על פי עקרונות מסמך זה בסעיף זה לא מופיעות דוגמאות מילוליות והן יהיו לשיקול דעתו של עורך התכנית ומוסד התכנית בהתאם למאפייניה הייחודיים של התכנית המסויימת.

6.1.2 פיתוח ונוף

פיתוח המרחב הציבורי

הנחיות

סעיף זה יפרט את עקרונות הפיתוח הנופי הנוגעים למספר יעודים בתכנית ולא יכלול נושאים שמקומם בהנחיות המרחביות או פרטים ושאר הוראות מפורטות ומחשקות שלא מאפשרות גמישות לשלב הרישוי.

תקנות הרישוי מפורטות מה נדרש להציג בתכנית פיתוח למגרש, לכן אין לפרט בסעיף זה את המפורט בתקנות, אלא רק נושאים עקרוניים אחרים/נוספים פרטניים [\(ראו תקנות התכנון והבניה \(רישוי בניה\) תשע"ו, 2016-תוספת ראשונה סעיף 4 תכנית פיתוח \(תת סעיפים 13\)-\(1\)\)](#)

התכנית תפרט את הנושאים והעקרונות התכנוניים בנושאי הפיתוח והנוף שיכללו בתכנית, כדוגמת: דרישה לחלוקה למפלסים, מבלי לציין מספר מפלסים.

הוראה מרשמית:

קביעה כי גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.5 מ'



הוראה תפקודית:

קביעה כי הקירות התומכים יהיו מדורגים



בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

קביעת הוראות תפקודיות ישירות בנושאים כגון:

1. קירות תמך (טווח גבהים / עקרון תפקודי כגון: קירות התמך לא יעלו / יהיו עד לגובה עיניי אדם בוגר).
2. הוראה לחלוקה/דרוג מפלסי הקרקע והפיתוח.
3. התייחסות לשיקום נופי.
4. דרישה לנטיעות ו/או שמירה על חלקים מוצלים במרחב הציבורי ובמגרש הפרטי (בדגש על הממשק כלפי הרחוב).
5. נטיעות במרחב הציבורי.

6. עקרונות לאופן שילוב בניה בשצ"פים/ כיכרות / פריסת בינוי מותר בשטחים ציבוריים פתוחים (דורש הקניית זכויות בטבלה 5).
7. שבילים להולכי רגל ולאופניים.
8. הסתרת מתקנים טכניים.

דוגמאות מילוליות

על פי עקרונות מסמך זה בסעיף זה לא מופיעות דוגמאות מילוליות והן יהיו לשיקול דעתו של עורך התכנית ומוסד התכנית בהתאם למאפייניה הייחודיים של התכנית המסויימת.

תאורה ומניעת זיהום אור

הנחיות

1. הנחיות בנושא זה יכללו רק במקרים בהם קיים בתוך גבולות התכנית או בסביבתה שטח רגיש לזיהום אור.
2. התכנון יתייחס לזיהום אור כאשר יש בינוי הגובל בשטחים פתוחים בעלי רגישות לזיהום אור.
3. יש לקבוע הוראה תפקודית לגבי תאורה במגרשים פרטיים בלבד, ולהימנע מהוראה מרשמית.
4. אין לקבוע הוראות לגבי המרחב הציבורי כיוון שאלו אינן תלויות בהיתר והתכנית לא תשפיע לעניין זה.

הוראה מרשמית:
קביעת כמות האור.



הוראה תפקודית:
קביעת מניעת זליגת אור.



בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. קביעת הוראות לתכנון תאורת חוץ, כך שמידת הפגיעה בשטחים סמוכים (מבונים ופתוחים) תהיה מינימלית.
2. דגש על ממשק עם שטחים פתוחים גובלים.

דוגמאות מילוליות

1. תאורה במגרשים סמוכים לשטחים הפתוחים לא תופנה אל השטח הפתוח הגובל.
2. שילוט - לא תותר הצבת שלטים מוארים בשעות החשיכה על חזיתות המבנים הפונות אל מבני המגורים ואל שטחים פתוחים במגרשים הגובלים.
3. מתקנים ומבנים בשטחים פתוחים:
- 3.1. הארת מבנה חקלאי או מתקן תשתית בשטחים פתוחים תתאפשר רק כאשר קיימת הצדקה תפעולית, חקלאית, ביטחונית או בטיחותית.
- 3.2. האור לא יזלוג מעבר לגדר המתקן לשטחים פתוחים סמוכים.

עצים והצללה

הנחיות

1. אין לכלול דרישה לאישור פקיד יערות לכריתה או העתקה כיוון שאלו הוגדרו בתקנות הרישוי או בפקודת היערות.
2. הסימונים בתשריט של עצים לשימור, לכריתה והעתקה הם מחייבים, ולכן אין צורך לכתוב הוראה נוספת לגביהם.
3. ניתן לכלול הוראת גמישות המאפשרת במקרים מיוחדים שלא לשמר עץ המסומן לשימור, גמישות הנדרשת לאורך זמן ולאור שינויים שחלים עם הזמן או תנאים מקומיים שלא היו ידועים בעת הכנת התכנית ולאור התכנון המפורט בשלב היתר הבניה.
4. אין לכלול בתכנית הוראה לגבי סוגי העצים לנטיעה או הטיפול בהם.
5. ניתן לכלול הוראה ליצירת בתי גידול בנפחים שיבטיחו גדילת עצים בוגרים.
6. בתכניות בהן יש שטחים ציבוריים (כולל מפרדות, מדרגות, חצרות, שב"צים וכד'), או אפשרות לנטיעה מעל שימוש בתת-הקרקע (לדוגמה חניות מתחת לרחבה עירונית וכדו') ניתן לכלול הוראה להבטחת בתי גידול.
7. בעת הכנת התכנית יש לבחון את ההיקף המקסימלי של נטיעות עצים במגרשי החניה (פרטיים וציבוריים) וברחבות הציבוריות שניתן לחייב בהתחשב במאפייני השטח. במידה ולא נערכה בחינה מדויקת, יש להשתמש בנוסח כללי כמפורט בנוסחים המתואמים להלן.

8. אין לקבוע הוראות להצללה בגני שעשועים, המחוייבת מכוח [התקנות](#).

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. הנחיות לנטיעות והצללה במגרש הפרטי.
2. הוראת גמישות להיקף המרת סטטוס העצים.
3. הוראות להבטחת בתי גידול לנטיעות במגרשי חניה / רחבות ציבוריות, ובשטחי ציבור לסוגיהם (כולל ברחובות, כיכרות, שטחים פתוחים, מגרשים למבני ציבור).
4. הוראות לבתי גידול מעל שימוש בתת-הקרקע.

נוסחים מילוליים מתואמים

נוסח לבתי גידול לנטיעות במרחב הציבורי:
נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.



נוסח הוראות הגמישות:
במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.



נוסח לבתי גידול במגרשי חניה ורחבות ציבוריות:
במגרשי חניה פתוחים וברחבות הציבוריות תובטח הצללת השטח באמצעות עצים.



חומרי חפירה ומילוי

הנחיות

עפ"י [הנחיות מנהל התכנון](#), והוראות תמ"א 14ב, הוראות לעניין זה רלוונטיות רק לתכניות הכוללות צפי לחפירה משמעותית ביותר (מעל 100,000 ממ"ק). במקרה זה יש לתת את הדעת במסגרת עריכת התכנית לפתרונות עירום וטיפול בעודפי העפר. בתכניות אלו ניתן לקבוע הוראה כי הליך הרישוי יכלול הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. פתרון לעודפי העפר בתכנית במסגרת הליך הרישוי, כדוגמת: אומדן היקף החפירה;
2. הצגת שלבי הביצוע לעבודות עפר;
3. הצגת דרכי הובלה לשינוע;
4. קביעת אתר סילוק מועדף.

דוגמאות מילוליות

על פי עקרונות מסמך זה בסעיף זה לא מופיעות דוגמאות מילוליות והן יהיו לשיקול דעתו של עורך התכנית ומוסד התכנית בהתאם למאפייניה הייחודיים של התכנית המסויימת.

6.1.3 תנועה וחניה

הנחיות

כללי: אין לקבוע הוראות קנייניות, דוגמת הוראה לגבי הצמדת חניות (הצמדה קניינית).

הוראה מרשמית (קניינית):

הוראה הקובעת הצמדה של מקומות חניה לשימוש ספציפי.



הוראה תפקודית (תכנונית):

הוראה הקובעת הקצאת מקומות חניה לשימוש ספציפי



*** לתשומת לב *** הסדרי תנועה אינם מעניינה של תכנית. הם נתונים לרשות התמרור המקומית, ואין לקבוע הוראות בעניין זה בתכנית. כמו כן, אין צורך לקבוע הוראה לתיאום עימה בשלב הרישוי

תקן חניה:

1. אין צורך לכתוב בתכנית שהמספר ייקבע על פי התקן. מספר מקומות החניה יקבע על ידי הוועדה המקומית על-פי התקן בהתאם להוראות תקנות החניה.
2. אין לקבוע בתכנית הוראות בדבר כופר חניה המוגדר בתקנות.
3. תכנית יכולה להתייחס לתקן חניה כאשר היא מבקשת לסטות ממנו עפ"י הגמישות שהוגדרה בתקנות, או לקבוע את מספר מקומות החניה בתוך הטווח שנקבע בתקנות.
4. אין לקבוע הוראות המאפשרות או אוסרות שימוש במכפילי חניה.
5. תכנית יכולה להתייחס לקרן חניה כאשר מבחינה תכנונית היא מבקשת להבטיח מיקומו של חניון.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. מיקום מקומות חניה (לדוגמא: רק בתחום המגרש, או במיקום מסוימים במגרש כגון בחזית אחורית, או בתת הקרקע, או הוראות לגבי מיקום חניה תפעולית).
2. הוראות הקובעות איסור כניסה לחניון מרחוב מסויים, או הגדרת מספר הכניסות לחניה
3. הוראות המאפשרות / אוסרות איחוד חניונים תת-קרקעיים עם חניונים תת-קרקעיים בתאי שטח גובלים.

דוגמאות מילוליות

על פי עקרונות מסמך זה בסעיף זה לא מופיעות דוגמאות מילוליות והן יהיו לשיקול דעתו של עורך התכנית ומוסד התכנית בהתאם למאפייניה הייחודיים של התכנית המסויימת.

6.1.4 תשתיות

מיקום תשתיות

הנחיות

כללי

1. ככלל, התכנון יתייחס לתשתיות קיימות / חדשות בתחום התכנית ולמגבלות שהן מטילות. ככל והתכנית מגדירה תחום למגבלות בניה מתשתיות, הוראות התכנית יפרטו את מגבלות הבניה.
2. ככל והתכנית כוללת העתקת תשתיות משמעותית, ניתן להתייחס להעתקתן במסגרת שלביות התכנית, וככל הנדרש יש לסמן את מיקומן החדש בתשריט (בייעוד קרקע מתאים / פוליון קווי, לדוגמא: קו מתח עליון).
3. בתכניות גדולות הכוללות מעבר תשתיות רבות ניתן לכלול סימון והוראות למסדרון תשתיות.
4. יש להקפיד להוסיף את השימוש (תשתיות) בפרק 4 בייעודים הרלוונטיים.

העתקת תשתיות

5. ניתן לקבוע הוראה להיוועצות עם גורמי תשתית במסירת מידע להיתר בניה, במידה והתכנית מתייחסת לתשתית קיימת בשטחה.
6. אין לקבוע בתכנית תנאים להיתר הדורשים תיאומים עם גופי תשתית או הוראה לחיבור או להעתקת תשתיות (כגון קו חשמל מתח נמוך או קו מאספ לביוב), היות ותקנות הרישוי כוללות הוראה לקבלת מידע (במסגרת תיק המידע להיתר בניה) בנוגע לביצוע [עבודות תשתית](#) מגורמי תשתית (תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו – 2016, ס' 16(א)(2)). בנוסף, [סעיף 16\(ב\)](#) בתקנות רישוי בניה, מאפשר למהנדס הוועדה המקומית לפנות לגורמי תשתית נוספים לצורך קבלת מידע, בהתאם למאפייני התכנית ותא השטח.

מיקום תשתיות

7. ניתן לקבוע בתכנית הוראה מחייבת בדבר מיקום תשתיות, כגון בתת הקרקע.
8. אין לקבוע בתכנית הוראה הדורשת הצגת פתרונות המיקום של המתקנים הטכניים כחלק מהיתר הבניה (מתקני מיזוג אוויר, דודים, חדרי מעליות, קולטי שמש וכדומה), היות והדרישה מופיע [בתקנות הרישוי](#) (תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו – 2016, התוספת הראשונה, 2(ב), (5) ו(6)).
9. במידה והתכנית קובעת מעבר תשתית ציבורית בקרקע פרטית יש לקבוע עבורה זיקת הנאה לתשתיות בתשריט, על-מנת לאפשר את הקמתה, ניהולה ותחזוקתה.

מים

10. הוראות לנושאי מים יהיו בתכניות העוסקות במתקני מים או קווי מים, או במקרים יוצאי דופן בלבד. אין לכלול הוראות גבריות לנושא מים בתכניות.
11. מגבלות הנוצרות מקידוח או מקיום בארות צריכות לבוא לידי ביטוי בתכנון המוצע בתכנית לעניין קביעת השימושים המותרים בתחום רדיוסי מגן. במידת הצורך, יש לערוך את התיאום עם משרד הבריאות בשלב עריכת התכנית.

ביוב

12. בעת עריכת תכנית יש לוודא קיומם של פתרונות ביוב בהתאם להיקפי התכנית ולהוראות תמא/1. במידת הצורך ניתן לקבוע הוראות שלביות למימוש. אין צורך לקבוע הוראות לעניין חיבור למערכת הביוב העירונית, הנדרש בהתאם [לתקנות תכנון הבניה](#) (תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו – 2016, התוספת הראשונה, 4(11), וכן תקנות התכנון והבניה (תכנון הבניה) (תברואה) חלק ה, ס' 56).

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. תעדוף מעבר תשתיות בייעודים מסויימים על פני יעודים אחרים.
2. קביעת מיקום תשתיות.
3. הוראה המחייבת העברת תשתיות במסדרון תשתיות אחוד.
4. הוראה לעניין תשתית מסויימת ככל והיא נדרשת לקידום התכנית (לדוגמא, דלק, גז, מים וכדו').

דוגמאות מילוליות

כל התשתיות בתכנית ימוקמו בתת הקרקע.
הוראה למיקום תשתיות.



אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של הרשות המקומית.
הוראה רלוונטית רק בתכניות הנמצאות במרחבי תכנון המספקים מים מבארות במצב הקיים, והתכנית קובעת כי חיבור המים לתכנית יהיה שונה.



אסורה הבניה מעל קווי מים ראשיים.
התכנון יתייחס לאיסור במסגרת קביעת יעודי הקרקע וקווי הבניין.



אין לבצע חפירות מעל קווי מים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.
חפירה דורשת היתר בניה. איסור כאמור יופיע במסגרת התייחסות גורמי תשתית לבקשה לתיק מידע להליך רישוי במסגרת סימון תשתיות המאושר מכח תכנית.



קווי ביוב החוצים קווי מקורות ראשיים, יחוייבו בקבלת חו"ד חברת תשתית המים בשלב הרישוי.
מיקום קו מקורות ראשי ידוע בשלב עריכת התכנית, וככל ומטיל מגבלה על מגרש נדרש להתייחס לנושא בתכנון.



תנאי להעתקת קו מקורות ראשי יהיה תיאום עם חברת תשתית המים.
העתקת תשתיות נדרשת להיתר, ובהתאם הדרישה לתיאום עם קו קיים תופיע במסגרת התייחסות גורמי תשתית לבקשה לתיק מידע להליך הרישוי.



ניהול נגר וניקוז

הנחיות

יש לקבוע הוראות מתאימות לפי סוג ומהות התכנית בהתאם להנחיות תמא/1, או בהתאם לתיקון 8 לתמ"א כאשר יכנס לתוקף.

ככל שהתכנית כוללת הוראות לעריכת ההיתר, יש לכלול אותן בסעיף 6.2

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

קביעת הוראות לנפח נדרש לניהול נגר בהתאם להוראות תמא/1 תיקון 8.

הנחיות לביצוע הבניה באופן שיאפשר אזורי השהיה וחלחול.

הוראות לביצוע השטחים המחלחלים.

הוראות לאמצעים מחלחלים.

דוגמאות מילוליות

[מסמך מדיניות ניהול נגר](#) של מנהל התכנון (אלול תשס"ב – אוגוסט 2021), כולל בפרק 4.4 סל הוראות מתוכן ניתן לבחור את ההוראה המתאימה לתכנית.

חשמל

הנחיות

1. בשלב הכנת התכנית נדרש לדעת על קיומם של קווי מתח עליון או מתח על, ולכן יש לקבוע מרחקים מוגדרים מהם בתכנית (ולא בטבלה גנרית בהוראות התכנית).
2. רישום המרחקים בטבלת המרחקים של חברת חשמל רלוונטי רק לקווים הגבוהים והנמוכים – הגבלות הרלוונטיות לתכנון בשלב ההיתר, ועל כן אין לשלבה בתכנית. מגבלות מקווי מתח על ועליון יקבעו לגופו של עניין בתכנית תוך סימון ברור. טבלת המרחקים תובא לידי עורכי ההיתרים בצורה עדכנית בתיק המידע להיתר בניה.
3. מיקום תחנות השנאה – תחנות ההשנאה מהוות שימוש אינהרנטי במגרשים סחירים. בשטחים ציבוריים ניתן להגדיר סדרי עדיפויות לשילוב התחנות בשימושים שונים, ולחילופין ניתן לקבוע את הייעודים בהם ימוקמו תחנות ההשנאה באמצעות סימון סימבול בתשריט. נדרשת הקניית זכויות בניה בטבלה 5.
4. בפרק 6 תופיע הוראת גמישות לגבי המיקום הסופי (במקרה של סימון סימבול בתשריט).

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. תעודף מיקום חדרי שנאים בין יעודים השונים בתכנית.
2. קביעת מיקום חדרי שנאים.

דוגמאות מילוליות

תחנות השנאים יהוו חלק אינטגרלי מהבינוי המוצע.



הוראה תכנונית (ניתן לשלב תחת סעיף עקרונות בינוי).

מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה במגרשים/בייעודים בהם הותר השימוש ייקבע בהליך הרישוי.



הוראה המותירה גמישות לשלב הרישוי

6.1.5 סביבה

הנחיות

כללי

1. ככל הניתן, ובהתאם לשלב התכנוני ומורכבותו, לא תדחנה בדיקות סביבתיות משלב התכנית לשלב היתר הבניה.
2. נושאים סביבתיים שיש להם השלכות על התכנון / מימוש התכנית, צריכים להיבדק בשלב עריכת התכנית וטרם הפקדתה או אישורה (לדוגמא, ראו ההנחיה [לתכנון על קרקע החשודה כמזוהמת](#)). הוראה לעריכת חוות דעת סביבתית בשלב הרישוי תיכלל רק במקרה בו התכנית עוסקת בנושא שיוצר את המטרד באופן ספציפי או שגובל במטרד מסוים, ושניתן לטפל בו רק בשלב הרישוי.
3. נושאים סביבתיים רבים נכללים בקביעות הקיימות בחוקים סביבתיים, תקנות בניה ירוקה ובתקנות הרישוי (לדוגמא מיפוי אסבסט בשטח, פינוי פסולת בניה לאתר מאושר, נגישות ועוד), ואין לכלול אותם בהוראות התכנית.
4. יש לבחון את המסמך הסביבתי/ תסקיר השפעה שנערך כחלק מהכנת התכנית, ולהחליט מה מבין המלצות המסמך יוטמע בהוראות התכנית. אין לכלול הוראות שאינן רלוונטיות לבניה (לדוגמא, חודשים מסויימים בהם לא ניתן לבצע עבודה במבנה בשל הטלת ביצי צבים, הרטבת גלגלי משאיות, שעות פעילות אתר התארגנות, איסור השמעת רעש בבתי קפה וכדו').
5. ככל שהוחלט להטמיע הוראות אלה במסמכי התכנית יש לנסח את התוצאה הרצויה, כהוראה תפקודית, מבלי פתרון מרשמי. לדוגמא: בשלב ההיתר יוצג פתרון אקוסטי / פתרון למניעת מטרדי רעש וריח.
6. תנאי הכולל אישור המשרד להגנת הסביבה כחלק מתהליך הרישוי אפשרי רק בנוגע לנושא סביבתי ספציפי, שעלה בעת הבחינה הסביבתית של התכנית, ולא כדרישה כללית לאישור. ניתן לכלול דרישה להיוועצות עם המשרד להגנת הסביבה בנושא ספציפי בשלב מסירת המידע להיתר.
7. במקרה של הפנייה להתייעצות במסגרת הבקשה למידע להיתר, יש להפנות אותה למשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, כגורם הרגולטורי בתחום (ולא ליחידות הסביבתיות העירוניות). המשרד להגנת הסביבה יקבע מי הגורם מטעמו האמון על הבדיקה הסביבתית בשלב הרישוי.

רעש

8. במקרים בהם קיים צורך, תכלול התכנית בדיקת סקר אקוסטי שתיתן מידע לקביעת שימושים במרחק מתאים ממטרדים יוצרי רעש דוגמת כביש או מרחק של שימוש יוצר מטרד משימושים אחרים.
9. מאחר ויש נושאים שיכולים להיקבע כתלות בתכנון הקונקרטי של המגרש והמבנה בשלב הרישוי ושאין ידוע עדיין בשלב התכנית, במידה וזוהה מטרד רעש, ניתן לדרוש בתכנית חוות דעת אקוסטית וקבלת הנחיות לעריכת חו"ד מהמשרד להגנ"ס כחלק מהדרישות בהליך הרישוי (סעיף 6.2 לתכנית). חוות הדעת תוגש במסגרת בדיקת התכן.
10. חוות דעת אקוסטית עשויה להיות נדרשת מכוח תכנית, או במסגרת הדרישות בתיק המידע, או מכוח חיקוק אחר, כך שגם אם לא נוספה הוראה בתכנית, עדיין ניתן יהיה לדרוש חוות דעת זו במסגרת הליך הרישוי.

11. יש לשים לב שתכנית לא אמורה לכלול הוראות תפעוליות הנוגעות לציוד, שעות הפעלת ציוד מכני, בדיקות רעש לציוד.

רוחות והצללה ממבנים

12. ככלל, נספח זה יידרש רק בתכניות בהן נקבע הבינוי באופן שלא תהיה ממנו סטיה בתכנית בינוי או בהיתר. לעתים, משטר הרוחות יושפע בעיקר מהבינוי המוצע, וכיוון שבשלב עריכת התכנית הבינוי הספציפי טרם נקבע, ייתכן ובדיקות אלה תצטרכנה להידחות לשלב ההיתר. בדיקה זו תיכלל במסגרת הנספח הסביבתי של ההיתר. ניתן לכלול הוראה תפקודית מתאימה בתכנית.
13. במידת הצורך יש לערוך במסגרת התכנית בדיקת סקר שתיתן מידע על קביעת שימושים או בינוי במרחק/גובה/מיקום.

ריחות

14. בשלב התכנית ניתן לערוך בדיקת סקר שנותנת מידע על קביעת שימושים במרחק/גובה (רמת רגישות נמוכה יותר ופחות מדויקת מבדיקה בשלב ההיתר): לדוגמא, מקור ריח שגובל בתכנית (מט"ש או מפעל). תוצאות בדיקת הסקר אמורות להשפיע על התכנון וקביעת יעודי הקרקע בתכנית.
15. כל מה שקשור לבניין עצמו הוא חלק אינטגרלי משלב התכן עפ"י תקנות מכוני בקרה. מטרדים יוצרי ריח ברמת השימושים במבנה ייבחנו בשלב זה. ככלל, אין לקבוע הוראות בעניין זה בתכנית, אלא במקרים יוצאי דופן, דוגמת תכנית הכוללת מבנה תעשייתי או מט"ש.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

התכנית חייבת להגדיר באופן מפורט את הנושאים להם יינתן מענה בשלב ההיתר. ככל ונדרשת חוות דעת או בדיקה סביבתית משלימה בשלב ההיתר, יש להטמיע דרישה זו בסעיף תנאים בהליך הרישוי.

אין לכלול בסעיף הסביבתי נושאים שעניינם מופיע בסעיף אחר, דוגמת נושאי בינוי, פיתוח, בניה משמרת נגר ועוד.

באזורים בעלי מגבלה סביבתית ניתן לקבוע הוראות למגבלות הקמת אתרי התארגנות ועירום עפר.

דוגמאות מילוליות

יישמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים.
הוראה תפקודית לנושא צמצום תופעת החום העירוני.



בתאי שטח X לכיוון Y יחוייב מיגון אקוסטי דירתי מדרך ארצית Z.
הוראה לטיפול אקוסטי שנקבע בתכנית כתוצאה מנספח אקוסטי שנערך בעת התכנית.



6.2 תנאים בהליך הרישוי והביצוע

6.2.1 תכנית בינוי / בינוי ופיתוח

הנושא נמצא בבחינה של מנהל התכנון, וישראל בגירסה הבאה.

6.2.2 היוועצות במסירת מידע להיתר

הנחיות

1. אין לקבוע בתכנית הוראה לפיה יידרש תיאום או אישור גורם כלשהו בשלב הרישוי. יש לשים לב כי חלק מן הגורמים הם גורמים מאשרים מכוח החוק והתקנות, ואחרים הם גורמים מוסרי מידע (כדוגמת גורמי תשתית). במידת הצורך, ניתן להפנות להיוועצות במסגרת מסירת מידע להיתר.
2. ככלל, סעיף זה נדרש להיוותר ריק, כיוון שהגורמים המאשרים והגורמים מוסרי המידע נדרשים למסור מידע מכוח החוק והתקנות בהתאם לסמכותם. משמעות הדבר היא כי כל גורם המוגדר בסעיף זה, יידרש למסור מידע גם אם המידע שימסור במסגרת המידע להיתר יפרט את דרישתו לשלב שונה בהליך הרישוי (לדוגמא: מידע לגבי הצורך בדו"ח אקוסטי לשלב בקרת התכנון מהמשרד להגנת הסביבה / מידע בדבר הצורך בהתקנת פנסי סימון גובה מרת"א).
3. רשימת הגורמים למסירת מידע תיקבע רק לגבי נושאים בהם הגורם אינו נדרש מכוח תקנות הרישוי או אם נדרשת התייחסות קונקרטית מפורטת. במידה והתכנית מבקשת להבטיח מסירת מידע בנושא קונקרטי, ניתן לשלב חובת היוועצות בסעיף זה.
4. הנושאים בהם יבוקש מידע נדרשים להיקבע בתכנית. אין להגדיר גורמים מוסרי מידע ללא ציון הנושאים.
5. מידע להיתר יהיה קונקרטי ופרטני ומתאים לשלב רישוי, ולא יעסוק בנושאים האמורים להיקבע בתכנית.
6. תקנות הרישוי מגדירות לוחות זמנים למסירת מידע להיתר (תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו – 2016 20(א), 22(ב)), למתן מידע מפורט (תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו – 2016 20(א)), ולבקרת תכנון (תקנות התכנון והבניה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו, התשע"ח – 2018, 42(א), (ד), 44(א)). יתר התיאומים (לדוגמא: תיאום הנחת תשתיות) אינם מוגדרים בתקנות הרישוי, ולכן יש לשקול לקבוע בתכנית את פרק הזמן הרלוונטי לקבלת התייחסות הגורמים הנדרשים לתגובה ככל ואלו אינם מוגדרים בתקנות הרישוי.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

ככלל, סעיף זה נדרש להיוותר ריק.

דוגמאות

גורם	לנושא	דוגמא לתכנית בה תתכן דרישה להיוועצות
רשות הניקוז	הנחיות לביצוע עבודות בתחום השפעה של הנחל.	בתכנית הכוללת בתוכה רצועת נחל
משרד התיירות	עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות.	בתכנית הכוללת שימוש מלונאי
הרשות המקומית	השימוש הציבורי המבוקש, מיקומו במבנה ודרישות בינוי.	בתכנית נקודתית הקובעת שטח מבונה לצרכי ציבור
רשות המים	הנחיות לנושא השפלת מי תהום.	בתכנית הכוללת השפלת מי תהום

6.2.3 תנאים בהליך הרישוי

הנחיות

1. סעיף זה יפרט את התנאים שיש למלא בתהליך הרישוי. ניתן לציין דרישות אשר עלו במסגרת הבדיקות שנערכו לתכנית, אשר נדרש לבצע השלמת פירוט בשלב ההיתר, כדוגמת: פתרון אקוסטי או פירוט אמצעים לניהול נגר.
2. המינוח המילולי לא יתנה את היתר הבניה אלא יפרט את הדרישה שתכלול בהליך הרישוי.
3. ככלל, יש להימנע מפירוט השלב בתהליך הרישוי בו יקבע התנאי. תפקיד המידען לקבוע את השלב הרלוונטי לעת מסירת המידע להיתר. במקרים יוצאי דופן, ניתן לקבוע בתכנית את השלב למילוי התנאי (כגון תנאי להגשת בקשה להיתר הבניה, תנאים בהיתר הבניה, אישור תחילת עבודות או תעודת גמר).

4. אין לקבוע תנאים הנדרשים ממילא לפי התקנות.
5. אין לדרוש ביצוע חוזר לבדיקות שנערכו בשלב התכנית.
6. יש לקבוע כתנאי בהליך הרישוי רק את אותן פעולות/בדיקות הנדרשות בנוגע למבנה/מגרש/שימוש ספציפי, וברזולוציה מתאימה (לדוגמא, בדיקה אקוסטית מכביש סמוך).
7. אין לקבוע הוראות ו/או תנאים לנושאים הבאים:
 - א. ארגון אתר - הנדרש בתקנות הרישוי (תכנית ארגון אתר [בסימון ג': אישור תחילת עבודות סעיף 76](#), [ופירוט התכולה בתוספת השניה](#)).
 - לתשומת לב: תכנית משמעותית יכולה לקבוע מיקום שטחי התארגנות והוראות מיוחדות הנוגעות לביצועה, לדוגמא האפשרות לעירום עפר.
 - ב. מניעת מטרדים בשלב הבניה - הנדרש מכח החוק למניעת מפגעים
 - ג. הוראות בדבר בדיקות תכן - המעוגנות בתקנות תכן הבנייה ([בניה בת קיימה](#), [אצירת אשפה](#), [אקוסטיקה](#), [בטיחות המשתמש](#), [תברואה](#)), [תקנות עבודת מכונני בקרה](#), [תקנות רישוי הבניה](#) ובתקנות [בקשה להיתר תנאים ואגרות](#).
 - ד. מינוי בעלי תפקידים, כדוגמת מינוי אדריכל בעל ניסיון בשימור לביצוע היתר לבניין לשימור.
8. אין לקבוע הוראות למתן שיקול דעת לאגפי הרשות המקומית או מהנדס העיר. [תקנות הרישוי](#) החדשות בעניין סטייה מתכנית (תקנות התכנון והבניה: הקלות, שימוש חורג וסטייה מתכנית) קובעות את מרחב הגמישות הנתון לשיקול מהנדס הוועדה. כמו כן, אין להתנות את הגמישות בהליך פרסום להקלות.
9. יש לתת את הדעת לקביעת הוראות הרלוונטיות להליך הרישוי בלבד. הוראות בנושא שלביות מקומן בפרק 7.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. בדיקות ופעולות קונקרטיות הנובעות מצורך שהועלה בעת עריכת התכנית ובחלוף הזמן עד למימושה או תלויות בתכנון מפורט לביצוע בשלב הרישוי.
2. בתכניות הקובעות שינוי בגבולות החלקות הרשומות, ללא הליך איחוד וחלוקה: התייחסות לאישור תצ"ר.
3. רישום הערת אזהרה לייחוד השטחים המבונים לטובת הרשות המקומית.

דוגמאות מילוליות

תנאי להיתר בניה יהיה נספח אקוסטי.



הגשת בקשה להיתר תידרש לביצוע סקר קרקע וגז קרקע בהתאם לתכנית דיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.



הליך הרישוי יכלול הצגת פתרון אקוסטי. ניתן לכלול סעיף היוועצות בהליך מסירת מידע לקבלת הנחיות לעריכת הנספח האקוסטי מהמשרד להגנת הסביבה.



6.3 מקרקעין

הנחיות כלליות:

- יש להבחין בין הוראות תכנוניות לבין הוראות לעניין איחוד וחלוקה, הפקעה ורישום, ולהתאים הוראות רלוונטיות שאינן סותרות.
- אין לכלול בהוראות תכנית את סעיף היטל השבחה כיוון שזה חל בהתאם להוראות החוק. יש להימנע מלכלול כל הוראה בנושא זה.

6.3.1 זיקת הנאה

הנחיות

- ככלל, ראוי לקבוע מעברים ציבוריים ביעוד ציבורי על מנת לאפשר תפעול ואחזקה של המעבר הציבורי על ידי הרשות המקומית. הוראה בדבר זיקת הנאה (זכות מעבר להולכי רגל, לכלי רכב ו/או לתשתיות לפי סעיף 63(8)), תקבע רק במקרים מתאימים, שעה שלדעת מוסד התכנון אין אפשרות לקבוע יעוד ציבורי.
- בתכניות נקודתיות יש לסמן את זיקת ההנאה במדויק. בתכניות גדולות, ככל שהדבר נחוץ, ניתן לכלול את התוואי לזיקת הנאה עם הוראת גמישות באשר למיקום המדויק שבו תחול זיקת ההנאה, אשר יקבע במסמכי ההיתר על-ידי רשות הרישוי. טווח הגמישות, צריך שיהיה סביר ומידתי בהתחשב בצרכים, תוך תשומת לב לגבולות החלקה ומשמעותה של הוראת הגמישות.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

הוראות לזכות מעבר הולכי רגל / כלי רכב / העברת תשתיות.

דוגמאות מילוליות

- גמישות לזיקת הנאה: התחום המדויק של זיקת ההנאה כפי שמסומן במסמכי התכנית, ניתן לשינוי בטווח של ... מטר לכל צד, בהחלטה של רשות הרישוי.
- תחום זיקת ההנאה לא יפחת מסך של x מ"ר / $x\%$ משטח המגרש / רוחב של x מ'.
- זיקת הנאה להולכי רגל: השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה להולכי רגל ו/או רכב (לפי העניין) מיועד לאפשר שימוש/מעבר (לפי העניין) חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה.

4. זיקת הנאה לתשתיות: תובטח זיקת הנאה להעברת תשתיות וטיפול בהן ברוחב של X מ'. בשטח זה תיאסר בניה במפלס הפיתוח הסופי ובעומק X מ' או אחר מתחתיו במטרה לאפשר מעבר תשתיות תת-קרקעיות.
5. זיקת הנאה: בתאי שטח _____ בתוואי המסומן בתשריט (בכפוף להוראות הגמישות) נקבעת זיקת הנאה למגרשים _____ לצורך _____.

6.3.2 הפקעה

הנחיות

- יש להפריד בין הוראות שמתייחסות לשלב הרישום (אשר תהיינה תחת סעיף הרישום), לבין הוראות שמטרתן השגת קרקע לצרכי ציבור באמצעות הפקעה או לחילופין הקצאה במסגרת איחוד וחלוקה. (הוראות בנושאי איחוד וחלוקה ראו סעיף 6.3.3 להלן, הוראות בנושא רישום ראו סעיף 6.3.6 להלן).
- במידה והתכנית מבקשת להפקיע שטחים לצרכי ציבור, נדרש לרשום הוראה מפורשת בתכנית על מנת שהוועדה המקומית תוכל לבצע את ההפקעה מכוח התכנית וללא אישור הוועדה המחוזית.
- במידה והתכנית קובעת הוראת הפקעה, יש לפרט בפרק 4 בהוראות התכנית את קבוצות השימושים העיקריות להן מיועדת ההפקעה. הרשימה לא יכולה לכלול את כל סעיף 188 לחוק, אך ניתן לפרט אשכולות דומים.
- במידה ולא כל שטחי הציבור בתכנית מיועדים להפקעה, יש לציין את המגרשים/שימושים שלגביהם נקבעה הוראת הפקעה.
- אין לקבוע הוראה שקרקע תופקע ותירשם ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה. נושא הפיצוי והתמורה הינו בהתאם להוראות החוק ואינו ענין להוראות התכנית (במקרים של שימור זכויות, יש לפנות להנחיית יועמ"ש מוסד התכנון).
- ככלל, תכנית לאיחוד וחלוקה לא תכלול הוראת הפקעה, מאחר והשטחים לצרכי ציבור מוקצים במסגרת טבלאות ההקצאה ולא בהליך של הפקעה. אך במידה וקיימים מגרשים לצרכי ציבור שלא ניתן להפרישם, ניתן לכלול לגביהם סעיף הפקעה. הוראות איחוד וחלוקה יכולות לחול על חלק משטח התכנית, ובמקרה כזה נדרש לסמן בתשריט את תחום האיחוד וחלוקה בה.
- במידה ומופקעים חלקים מבונים (קומה ציבורית), קיימת אפשרות לכלול בהוראות התכנית הוראה הפקעה עתידית יעודית (אחרי השלמת הבניה) בהתאם להנחיות יועמ"ש מוסד התכנון, ואולם, ככל שהתכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה, יש לכתוב הוראה בהתאם לנוסח להלן בסעיף 6.3.3.
- אם יש מקרקעי ישראל בתכנית או מקרקעין שהתכנית מבקשת להקצות אותם לצרכי ציבור מקומיים, יש לעשות שימוש בנוסח ההוראה שהוסכם עם רמ"י, כמפורט בדוגמאות המילוליות מטה (סעיף 3).

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

הוראת הפקעה

דוגמאות מילוליות

1. ברשימת השימושים בפרק 4 בייעוד מבני ציבור: יותרו שימושי חינוך, דת, רווחה, בריאות וקהילה.
2. המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בתאי שטח XX יופקעו על-ידי הועדה המקומית.
3. הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

6.3.3 איחוד וחלוקה

הנחיות

1. בתכניות איחוד וחלוקה אין לכלול הוראה לרישום (רישום הקרקעות המופרשות לצרכי ציבור לטובת הרשות המקומית). הרישום הוא על פי טבלת ההקצאה, המהווה מסמך מחייב. טבלת ההקצאה מגדירה מהם השטחים המופרשים לטובת הרשות המקומית, וסעיף 125 לחוק מורה על הכנת תצ"ר כתנאי להיתר בניה כמהלך משלים.
2. במידה והתכנית כוללת – מחוץ לשטח האיחוד וחלוקה – שטחים המיועדים להפקעה, יש להוסיף את הוראת הרישום כחלק מהוראת ההפקעה.
3. אין לכלול הסעיף המורה על הכנת תצ"ר כתנאי להיתר בתכנית איחוד וחלוקה, זאת מאחר והוראה זו מחוייבת על פי תקנות איחוד וחלוקה.
4. תכניות איחוד וחלוקה הינה לפי פרק ג' סימן ז' הקובע את הכללים לתכניות איחוד וחלוקה, והן אינן תשריטי איחוד וחלוקה לפי פרק ד'. תשריט חלוקה אינו תכנית, ואינו משנה את הקניין במגרשים שנוצרו.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. הוראות המפנות אל טבלאות הקצאה ואיזון, ומקשרות בין תאי השטח בתשריט לבין המגרשים המוקצים בטבלת ההקצאה והאיזון.
2. בתכנית שרק חלק ממנה מיועד לאיחוד וחלוקה: קביעת השטחים שנמצאים בתחום האיחוד והחלוקה (בעדיפות בתשריט התכנית בלבד).
3. בתכנית המבקשת להפריש שטחים מבונים לצרכי ציבור יש לכלול הוראה בעניין כמפורט בדוגמות המילוליות להלן.
4. תכנית איחוד וחלוקה הכוללת מגרש תלת מימדי (סעיף נפרד).

דוגמאות מילוליות

1. איחוד וחלוקה בכל תחום התכנית: השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
2. איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית: השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
3. בתכנית לאיחוד וחלוקה הכוללת שטחי ציבור מבוזרים: הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.

6.3.5 תלת-מימד

הנחיות

1. קיימים שני סוגים של תכניות המתייחסות לתלת-מימד: תכניות איחוד וחלוקה הכוללות חלוקה למגרשים תלת מימדיים כחלק מהתכנית; ותכניות הקובעות מגרשים תלת-מימדיים שאינן תכניות איחוד וחלוקה. יש להתאים את הוראות התכנית לסוג. בנוסף, יכול שתכנית לא תקבע מגרש תלת-מימדי, אלא רק את היעודים/שימושים השונים במפלסים שונים, אך המגרש התלת מימדי יקבע במסגרת תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק.
2. בגלל מורכבות התכנית התלת-מימדית, ומורכבות הסיטואציות התכנוניות האפשריות, יש לתת את הדעת למגוון רחב של נושאים לעת ניסוח הוראות התכנית ובכלל זה:
 - א. מהו המגרש 'המקורי' ומהו המגרש התלת מימדי (יקבע לפי שימוש עיקרי, פוטנציאל עתידי וכו).
 - ב. האם תחילתה של החלוקה למגרש תלת מימדי, תדחה עד לאחר השלמת הבניה, או שניתן לאשר את החלוקה גם לפני שלב הרישוי והבניה, תוך התייחסות לקשיים שמתעוררים לו תופרד הבעלות לפני הבניה.
 - ג. האם יש מספיק מידע לקביעה מדויקת וסופית של גבולות המגרש בעת עריכת התכנית, או שנדרשת קביעת הוראות גמישות, בנוגע למיקומו של המגרש התלת-מימדי במימד הגובה (להבדיל משטחו או נפחו, כלומר שטח החלקה הינו מוחלט, אך ניתן לקבוע בתכנית גמישות לעניין המיקום המדויק שלה,
3. בהתאם לתקנות התכנון והבניה [\(רישום מגרש תלת-מימדי\)](#), תש"ף-2020, יש לסמן את גבול המגרש התלת-מימדי בתשריט התכנית.
4. במקרה של תכנית הקובעת מגרש תלת-מימדי (במסגרת תכנית שהיא איחוד וחלוקה או במסגרת תכנית שאינה לאיחוד וחלוקה) נדרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה [\(רישום מגרש תלת-מימדי\)](#), תש"ף-2020 לצרף נספח המשרטט את גבולות המגרש התלת-מימדי. נספח זה יהיה במעמד נספח מחייב. במקרה של תכנית המורה על הכנת תשריט חלוקה תלת-מימדית אין לצרף נספח זה.
5. בתכניות הכוללות איחוד וחלוקה, יש לכלול סעיף לעניין כניסה לתוקף מאוחרת של הטבלאות (דחיית החלוקה החדשה). על מנת לדחות את תחילת החלוקה החדשה לשלב הבקשה להיתר, כמפורט בדוגמאות המילוליות להלן.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. יש לפרט בפרק 4 את השימושים המותרים בתא השטח הקבוע בנספח קביעת מגרש התלת-מימדי.
2. הוראות גמישות למימד הגובה (Z) המאפשרת סטייה סבירה.
3. בתכנית הקובעת הוראות רישום תלת-מימד בעתיד: הוראות בדבר עריכת תשריט חלוקה תלת-מימדי.

דוגמאות מילוליות

1. פירוט השימוש בפרק 4 בייעוד הרלוונטי: במגרש מס' XXX כקבוע בנספח קביעת מגרש תלת מימד, יותרו שימושי XXX.
2. בתא שטח XXX ייקבע מגרש תלת-מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת-מימדי המצורף לתכנית.
3. תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת-ממדי, בטווח של עד 2 מ'.
4. הוראה לעריכת תשריט חלוקה: כתנאי למתן תעודת גמר, תתבצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת-ממדי, לצורך הפרדת הבעלות בין השטחים הציבוריים XXX לבין השטחים הפרטיים XXX. השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית. אין באמור כדי למנוע את רישום המגרשים שלא באופן תלת ממדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית.

6.3.6 רישום

הנחיות

1. הוראות לרישום יקבעו בנפרד מסעיפי המקרקעין האחרים היות והם מבוצעים במועד נפרד מההחלטה לקבוע את השטח לרישום שונה.
2. במידה והתכנית מייעדת שטחים לצרכי ציבור שאינם לצרכים מקומיים אלא לצרכי מדינה (כגון דרכים ראשיות ונמלים וכן השטחים המפורטים בסעיף 188(ב)(2) כגון שירותי חירום, דיור ציבורי, משרדי ממשלה וכדו'), בין אם בדרך של הפקעה בין אם בדרך של הפרשה בתכנית איחוד וחלוקה הוראות התכנית יצינו במפורש כי שטחים אלה יירשמו על שם המדינה ולא על שם הרשות המקומית.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

1. הוראת רישום על שם הרשות המקומית לשטחים שנקבעו להפקעה בתכנית.
2. הוראת רישום השטחים בתכנית בהתאם לטבלת האיחוד והחלוקה בתכנית.
3. הוראות לרישום הערות אזהרה לזיקת הנאה כחלק מהליך הרישוי.
4. הוראה לרישום חלקה תלת-מימדית.
5. ייחוד תא שטח הקבוע בנספח קביעת מגרש תלת-מימדי לרישום מסויים.

דוגמאות מילוליות

1. רישום שטחים שהופקעו מכח התכנית: השטחים בתא שטח XX ירשמו על שם הרשות המקומית.
2. הבטחת רישום זיקות הנאה: לצורך הבטחת זיקות ההנאה תירשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
3. בתכנית הקובעת הוראות תלת-מימד: על תא שטח XXX תירשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת-מימדי.
4. בתכנית תלת-מימד המפקיעה חלקה תלת-מימדית: מגרש תלת-מימדי מספר XXX בנספח קביעת מגרש תלת-מימדי ירשם על שם מדינת ישראל / הרשות המקומית.
5. בתכנית תלת-מימד הקובעת בעלות פרטית בחלקה תלת-מימדית בתא שטח ציבורי: המגרש התלת-מימדי יירשם על שם _____ (למשל יירשם בבעלות פרטית), כמסומן בנספח תלת מימדי.

6.4 הוראות נוספות

במידת הצורך, תכנית יכולה לכלול הוראות נוספות בנושאים מסויימים הנוגעים לתכנית הספציפית ולא נמצא להם מקום בסעיפים הקודמים, כגון: הוצאות להכנת תכנית.

תחזוקה

בתכניות להתחדשות עירונית, ניתן לקבוע בתכנית הוספת שטחי בניה שהקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, בהתאם לסיכום דיון של המשנה ליועמ"ש, בתיאום עם יועמ"ש מוסד התכנון.

אין לרשום הנחיות אחרות בנושא תחזוקה או תפעול. ואין לחייב הקמת חברת ניהול כתנאי בתכנית.

עתיקות

הנחיות

1. ככל הניתן, יש לערוך תיאום עם רשות העתיקות לעת עריכת התכנית, כך שממצאי עתיקות בשטח התכנית יסייעו לקבל החלטות תכנוניות. יש לשים לב שפגיעה בזכויות שנקבעו בתכנית עקב הימצאות עתיקות בשטח התכנית עלולה לגרור קשיים משפטיים וקנייניים.
2. אין להפנות בתכנית לסעיף 29 בחוק העתיקות.
3. ניתן לקבוע בתכנית הוראת גמישות (לדוגמא שינוי בקוו בניין) שתאפשר לממש את הבניה גם אם נמצאו עתיקות בשטח התכנית, מבלי שהדבר ייחשב סטייה בתכנית.

בין הנושאים שניתן לכלול בסעיף זה

הוראת גמישות.

דוגמאות מילוליות

על פי עקרונות מסמך זה בסעיף זה לא מופיעות דוגמאות מילוליות והן יהיו לשיקול דעתו של עורך התכנית ומוסד התכנית בהתאם למאפייניה הייחודיים של התכנית המסויימת.

נספח 1: מבנה פרק 6 החדש

במסגרת השינויים בפרק 6, בוצעו שינויים בכותרות המשנה העומדות לבחירת עורך התכנית במערכת מבא"ת:

לוח 1 להלן מפרט את רשימת הכותרות העדכנית לבחירת עורכי תכניות ואת פירוט תת-הפרק בו תושלב הכותרת.

שם כותרת	תת-פרק 6 בו ישולב הסעיף	שם כותרת	תת-פרק 6 בו ישולב הסעיף
זיקת הנאה	6.3 מקרקעין	בינוי	6.1 הוראות תכנוניות
הפקעות לצרכי ציבור		פיתוח ונוף	
איחוד וחלוקה		בינוי ו/או פיתוח	
תשריט חלוקה		עיצוב אדריכלי	
תלת מימד		גובה מבנים בגין בטיחות טיסה	
רישום		דרכים	
הוראות מתאריות	6.4 הוראות אחרות	חניה	
מבנים קיימים		איכות הסביבה	
מתקנים זמניים		תשתיות	
הריסות ופינויים		ניהול מי נגר	
שימוש חורג מתכנית		שימור	
הנחיות מיוחדות		שמירה על עצים בוגרים	
הוצאות להכנת תכנית		תכנית בינוי/ בינוי ופיתוח	6.2 תנאים בהליך הרישוי והביצוע
עתיקות		היועצות במסירת מידע להיתר	
תחזוקה		תנאים בהליך הרישוי	
טווח הרחקה			

* שם כותרת חדשה

לוח 2 שלהן מפרט את רשימת הכותרות שהיו זמינות לבחירת עורכי תכניות עד מרץ 2023 אשר נמחקו, והפניה לחלופה רלוונטית מומלצת:

שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
אדריכלות	עיצוב אדריכלי / הוראות בינוי / הוראות פיתוח	מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי	גובה מבנים בגין בטיחות טיסה	חלופה רלוונטית מומלצת	חלופה רלוונטית מומלצת
אנטנות	הוראות בינוי			שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
אקוסטיקה	איכות סביבה			שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
בדיקת הצללה	הוראות בינוי	מגבלות בניה לגובה	גובה מבנים בגין בטיחות טיסה	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
בטחון ובטיחות	אין מקומם בתכנית	מיגון אקוסטי	איכות הסביבה	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
ביוב	תשתיות	מסחר	הוראות בינוי	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
ביוב וניקוז	תשתיות	מעליות	לתפי תקן תקף	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
ביוב, ניקוז, מים תברואה	תשתיות	מקלטים	לפי תקנות התגוננות	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
בניה ירוקה	במקרה של קביעת הוראה מחמירה על התקן יהיו תחת איכות הסביבה	מרתפים	הוראות בינוי	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
בנין לשימור	שימור	ניצול חומרי גלם	הוראות פיתוח	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
גגות	הוראות בינוי	סביבה ונוף	איכות הסביבה / הוראות פיתוח לפי העניין	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	הריסות ופינויים	סקר איכות קרקעות	איכות סביבה	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	סקר גיאולוגי	איכות הסביבה	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
דו"ח סביבה	איכות הסביבה	סקר יוממות	תנועה	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
דרכים וחניות	דרכים או חניה לפי העניין	סקר סייסמי	איכות סביבה	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
דרכים, תנועה ו/או חניה	דרכים או חניה לפי העניין	סקר סיכונים	איכות הסביבה	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
הוראות בדבר ביסוס	תקנות רישוי	עיצוב, פיתוח ובינוי	הוראות פיתוח / הוראות בינוי / עיצוב אדריכלי	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
היקף אחסון	הוראות בינוי	פיתוח סביבתי	הוראות פיתוח	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
חוות דעת סביבתית	איכות הסביבה	פיתוח תשתיות	תשתיות	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
חומרי חפירה ומילוי	הוראות פיתוח	פסולת בניין	תקנות הרישוי	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
חשמל	תשתיות	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	איכות הסביבה או תנאים בהליך הרישוי בהתאם לעניין	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
חתכים	הוראות בינוי	קווי בניין	הוראות בינוי	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
טופוגרפיה/ תכנית מצבית	הוראות פיתוח	קווי תשתית	תשתיות	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
		קולטי שמש על הגג	הוראות בינוי	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת

שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת	שם כותרת ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
תנאים למתן היתרי איכלוס	תנאים בהליך הרישוי	הוראות לתכניות ארציות	הוראות מתכנית בהיררכיה גבוהה יוטמעו בהוראות בהתאם לעניין מחוייב בהתאם לחוק	מתקנים ו/או שימושים זמניים	שימושים חורגים מתכנית או מתקנים זמניים לפי העניין
תנאים למתן היתר בניה	תנאים בהליך הרישוי	היטל השבחה	מחוייב בהתאם לחוק	נספח חברתי	יופיע כנספח במקרה הצורך
תנאים למתן תעודת גמר	תנאים בהליך הרישוי	הליכים סטטוטוריים	הוראות מתאריזות / משולב בהתאם לעניין	סטיה ניכרת	בהתאם לתקנות
הפקעות ו/או רישום	הפקעות לצרכי ציבור / רישום לפי העניין	הסדרת שטח/מקרקעין	מבנים קיימים או לפי העניין	סידורים לאנשים עם מוגבלות	בהתאם לתקנות
זכות מעבר לרכב	זיקת הנאה	הערות לטבלת הזכויות	הערות יופיעו בטבלת הזכויות	פיקוד העורף	אין מקומו בתכנית
חלוקה ו/או רישום	איחוד וחלוקה / רישום לפי העניין	השלמת מגרשים	התחדשות עירונית	פעילות חקלאית	
חלוקה לתאי שטח	תשריט חלוקה	התחדשות עירונית	בהתאם לעניין	פרוגרמה לשטחי ציבור	
טבלאות איזון והקצאה	איחוד וחלוקה	זכויות בניה מאושרות	שימוש חורג מתכנית	צמצום מגבלות	
טבלאות הקצאה	איחוד וחלוקה	חיזוק מבנים, תמא 38	בהתאם לחוק ולתקנות	קומפילציה	
רישום זיקת הנאה	זיקת הנאה	טבלת גושים וחלקות	מופיע בסעיף 3.1 בהוראות	שילוט וסימון	
רישום חניונים	רישום / הפקעה / איחוד וחלוקה לפי העניין	כתב שיפוי	צריך להיות מוגש במסגרת התכנית ולא בהוראה בה	שימושים חורגים	תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות
רישום שטחים ציבוריים	רישום / הפקעה לפי העניין	מבנים חריגים	מבניים קיימים	תנאים להכנת תכנית מפורטת	תנאים להכנת תכנית מתאר מקומית
בדיקות ארכיאולוגיות	עתיקות	מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים	הוראה שאין מקומה בתכנית	תנאים למבחני קבלה	תנאים למתן תוקף לתכנית
ביטול סעיפים מתוכניות קודמות	לא תואם תכנון חושב רישוי	מסמך שטחים	לא הוראה בתכנית	תשריט התכנית	
גמישות להיתר	לא תואם תקנות רישוי	מרחבי תכנון גובלים	הנחיות מיוחדות		
גמישות לתכנית	גמישות תיכתב תחת הנושא בו קובעים גמישות				

נספח 2: רשימת מסמכים בתכנית

במסגרת עדכון סטטוס נספחי תכנית, בוצעו שינויים ברשימת סוגי המסמכים שהיו קיימים במערכת מבא"ת (עד מרץ 2023): לוח 3 להן מפרט את רשימת סוגי המסמכים העדכנית לבחירת עורכי תכנית, ולוח 4 יפרט את רשימת סוגי המסמכים שנמחקו והפניה לחלופה רלוונטית מומלצת.

לוח 3: רשימת סוגי המסמכים העדכנית לבחירת עורכי תכנית

סוגי מסמכים בנושאים תכנוניים		סוגי מסמכים בנושא סביבה	סוגי מסמכים בנושא מקרקעין
בינוי	קווי בניין	קומפילציה	טבלאות איזון והקצאה
בינוי ופיתוח	טווח הרחקה	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	חלוקה לתאי שטח
פרוגרמה לצרכי ציבור	השלמת מגרשים	זכויות בניה מאושרות	טבלאות הקצאה
דרכים	תוואי מסילה	הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מפת בעלויות
תנועה	מבנים חקלאיים	מרחבי תכנון גובלים	קביעת מגרשי תלת מימד
חניה	חתכים	שימושים חורגים	הפקעות ורישום
דרכים, תנועה וחניה	סביבה ונוף	שמירה על עצים בוגרים	חלוקה ורישום
תיעוד ושימור	מגבלות בניה לגובה	סקר סיכונים	
מתחמי תכנון	בניין לשימור	סוגי מסמכים בנושא תשתיות	בניה ירוקה
חומרי חפירה ומילוי	מבנים ומוסדות ציבור	תשתיות	סוגי מסמכים בנושאים אחרים
עיצוב אדריכלי	תכנית צל *	ניקוז	חוות דעת כלכלית
טבלת שטחים	נוף *	ביוב	הריסות ופינויים
	פיתוח *	מים	מבנים קיימים
		חשמל	נספח סביבה *
		ניהול מי נגר	נספח חברתי
			שלביות
			סקר קרקע היסטורי *
			סקר עצים *

* סוג מסמך חדש

לוח 4: רשימת סוגי המסמכים שנמחקו וכן הפניה לחלופה רלוונטית מומלצת

סוג מסמך ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
הוצאות הכנת תכנית	יופיע בהוראות התכנית
ביטול סעיפים מתכניות קודמות	אין מקומו בתכנית
תנאים לאישור תכנית בינוי	יופיע בהוראות התכנית
תנאים למתן היתרי בניה	יופיע בהוראות התכנית
תנאים למתן תוקף לתכנית	יופיע בהוראות התכנית
בנושאי תשתיות וסביבה	
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	תשתיות
ביוב וניקוז	תשתיות / ביוב / ניקוז
פיתוח תשתיות	תשתיות
תקשורת	תשתיות
איכות הסביבה	דו"ח סביבה
חוות דעת סביבתית	דו"ח סביבה
הסדרת שטח	סביבה ונוף או פיתוח
תכנית להסדרת שטח	סביבה ונוף או פיתוח
פסולת בנין	יופיע כחלק מתסקיר השפעה על הסביבה או נספח סביבתי
תכנית שיקום	סביבה ונוף או פיתוח
מיגון אקוסטי	אקוסטיקה
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	יופיע בהוראות התכנית או בדו"ח סביבה
בנושאי מקרקעין	
כתב שיפוי	אין מקומו במסמכי תכנית
זיקת הנאה	יופיע בתשריט התכנית
זכות מעבר לרכב	יופיע בסימון בתשריט מוצע
רישום חניונים	יופיע בהוראות התכנית

סוג מסמך ישן	חלופה רלוונטית מומלצת
בנושאי תכנון	
פיתוח סביבתי	פיתוח
אדריכלות	בינוי
הוראות בינוי	יופיע בהוראות התכנית או בנספח הבינוי
תנוחה	בינוי
דרכים וחניות	דרכים / חניה
עיצוב פיתוח ובינוי	בינוי ופיתוח
תכנית חיצוב הנדסית	פיתוח
עקרונות תכנון	יופיע בהוראות התכנית או בנספח הבינוי
הוראות פיתוח	יופיע בהוראות התכנית או בנספח פיתוח
טופוגרפיה/תכנית מצבית	חלק ממפת מדידה
שמירת טבע וגנים לאומיים	הוראות התכנית / סביבה
התחדשות עירונית	בינוי
גיליון פרטים הנדסיים	אין מקומו בתכנית
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	אין מקומו בתכנית
שרותי כבאות	בינוי
שיחזור	בינוי
מבנים חריגים	בינוי
אנטנות	אין מקומו בתכנית
בנושאי סטטוטוריקה	
תשריט התכנית	תוצר מערכת אוטומטי
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
טבלת גושים וחלקות	יופיע בהוראות התכנית
הליכים סטטוטוריים	יופיע בהוראות התכנית
הפקעות לצרכי ציבור	הפקעות ורישום
גובה מבנים ובטיחות טיסה	בינוי ולחילופין יופיע בהוראות התכנית
פינוי בינוי	בינוי
תנאים להכנת תכנית מפורטת	יופיע בהוראות התכנית

נספח 3

העתק הבדיקה הכלכלית

עמ' 67

הנחות תכנוניות מרכזיות	
הבניינים הנכללים בפרויקט	רחוב קולומביה 6,8,10, ירושלים
מספר יח"ד לפינוי לפי נסחי טאבו (לא הובאו בחשבון תמורות בגין פלישות למקלטים ושימוש במחסנים כדירות מגורים)	131 יח"ד
שטח דירה המיועדת לפינוי, ממוצע (אומדן)	60 מ"ר
תוספת לשטח דירה קיימת	25 מ"ר
שטח "פלדלת" של דירה חדשה שתימסר לבעלים	85 מ"ר
מספר מחסנים לפינוי לפי נסחי טאבו	41
שטח מחסן המיועד לפינוי, ממוצע (אומדן)	3
תוספת למחסן קיים	30%
שטח מחסן חדש שיימסר לבעלים	4.2
סה"כ יחידות אקווילנטיות לפינוי	133 יח"ד
מספר יח"ד בפרויקט	575 יח"ד
שטח דירה ממוצעת בפרויקט - פלדלת	100 מ"ר
שטח למסחר ברוטו לשיווק	700 מ"ר
שטח למבני ציבור	1,410 מ"ר
שטח מרפסת	12 מ"ר
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	100 מ"ר
שטח שירות חוץ דירתי - ממוצע ליח"ד	25 מ"ר
תקן חניה למגורים כולל חניות אורחים	1.10
תקן חניה למסחר כולל חניות אורחים: 1 מקום חניה לכל -	50 מ"ר
תקן חניה לשטחי ציבור: 1 במקום חניה לכל -	40 מ"ר
שטח מקום חניה ממוצע (מגלים את כל שטחי השירות התת הקרקעיים)	47 מ"ר

לפי מייל מיגאל לוי 24.6

סיכום - הנחות ותוצאות כלכליות	
שווי מ"ר ממוצע, כולל מע"מ, במעוגל	27,000 ₪
עלות בניה ישירה למ"ר עילי - מגדלים	6,000 ₪
עלות בניה ישירה למ"ר במרתפים	3,500 ₪
מספר המשפחות שלא צריכות דיור חלופי	0 משפחות
סבסוד דמי אחזקה	ל- 80% מהדיירים, ל- 10 שנים
היטל השבחה למסחר בלבד (וללא ניכוי מטלה ציבורית)	50%
רווח לעלות	16.8%
מכפיל יח"ד	4.3

מושע עם רמ"י, אשר נכנסת לאיחוד וחלוקה וזכאית לזכויות בפרויקט

פרוגרמה - שטח עילי ליח"ד							
	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד בממוצע (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף כולל ממ"קים, כניסה, מעברים, טכני - ליח"ד	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת גג/חצר ליח"ד (מ"ר)	
בעלים	73	12.0	85	25	12		
יזם	92	12.0	104	25	12	50	
סה"כ	88	12.0	100	25	12		575

5%

פרוגרמה - סה"כ שטח עילי בפרויקט								
	סה"כ עיקרי (מ"ר)	סה"כ ממ"דים	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ שירות עילי לא כולל ממ"דים	סה"כ מרפסות עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ מרפסות גג (מ"ר)	שטח מסחרי ברוטו לשיווק (מ"ר)	שטח ציבורי (מ"ר)
בעלים	9,563	1,572	11,135	3,277	14,412	1,572	0	
יזם	41,037	5,328	46,365	11,108	57,473	5,328	700	1,410
סה"כ	50,600	6,900	57,500	14,385	71,885	6,900	700	1,410

פרוגרמה - שטח מרתפים								
	מספר יח"ד	שטח (מ"ר)	תקן חניה	מספר מקומות חניה	שיעור חניות במרתפים	מספר חניות במרתפים	שטח ממוצע אשר מבטא מקום לגרעינים, מחסנים, וחניות לאופניים ואופנועים (מ"ר)	חניון תת קרקעי (מ"ר)
בעלים חניות	131	85	1.00	131	100%	131	47.0	6,157
בעלים - מחסנים (תמורה לבעלי מחסנים רשומים)								174
יזם - חניות	444	104	1.13	501	100%	501	47.0	23,547
סה"כ חניות למגורים	575		1.10	632		632	47.3	29,878
חניות אורחים			0%	0	100%	0	47.0	0
חניות למסחר		583	39	15	100%	15	47.0	705
תפעולי למסחר		583	400	2	100%	2	94.0	188
חניות נכים				0	100%	0	47.0	0
חניות לשטחים ציבוריים				25	100%	25	47.0	1,175
סה"כ הפרויקט	575			674		674		31,946

פרוגרמה והכנסות							
הכנסות	מחיר לדירה	מחיר למ"ר כולל מע"מ	סה"כ שטח לשיווק	שטח יח"ד ממוצע	שיעור	מספר יח"ד	
			11,135 מ"ר	85 מ"ר	23%	131	דירות תמורה - נמסרות לדיירים
196,075,000 ₪	1,700,000 ₪	31,000 ₪	6,325 מ"ר	55 מ"ר	20%	115	דירות יזם קטנות - 3 חדרים
490,455,000 ₪	2,850,000 ₪	27,000 ₪	18,165 מ"ר	105 מ"ר	30%	173	דירות יזם בינוניות - 4 חדרים
523,387,500 ₪	3,550,000 ₪	25,500 ₪	20,525 מ"ר	139 מ"ר	26%	148	דירות יזם - 5 חדרים
41,850,000 ₪	4,650,000 ₪	31,000 ₪	1,350 מ"ר	150 מ"ר	2%	9	דירות יזם- פנטהזים
1,251,767,500 ₪	2,819,296 ₪	26,998 ₪	46,365 מ"ר	104 מ"ר	77%	444	סה"כ דירות יזם
			57,500 מ"ר	100 מ"ר	100%	575	סה"כ מגורים
1,069,886,752 ₪							סה"כ מגורים לא כולל מע"מ
17,500,000 ₪		25,000 ₪	700 מ"ר				מסחר
1,087,386,752 ₪							סה"כ לא כולל מע"מ

לפי ההסכם 2%

מפתח עלויות		
מטלה - שטחי ציבור מבונים	8,190 ₪	למ"ר, ברמת גמר, כולל מע"מ
מטלה - פיתוח שצ"פ	1,600 ₪	למ"ר
מטלה - תקרת בטון מתחת שצ"פ	1,200 ₪	למ"ר
שטחי מסחר עילי - גובה 7 מ' עם הכנה לגלריה	5,500 ₪	למ"ר
שטח עילי - בניה רוויה	6,000 ₪	למ"ר
פיתוח (טופוגרפיה תלולה)	700 ₪	למ"ר
הריסה ופינוי	350 ₪	למ"ר
מרפסות פתוחות	2,500 ₪	למ"ר
מרפסות גג	1,250 ₪	למ"ר
מרתף- חניות	3,500 ₪	למ"ר
שווי עצים לכרייה - לפי יועץ נוף	57,215 ₪	לפי חוות דעת יועץ נוף
תכנון ויועצים - בניה רוויה	25,000 ₪	ליח"ד
תכנון ויועצים - שטח מסחרי	100 ₪	למ"ר
אגרות והיטלים - שטח עילי	400 ₪	למ"ר
אגרות והיטלים - שטח במרתפים	300 ₪	למ"ר
חיבור חשמל	3,500 ₪	ליח"ד
חיבור חשמל - מסחרי	100 ₪	למ"ר
שיווק ופרסום	2.5%	מתקבולים לא כולל מע"מ
משפטיות יזם	1.0%	מתקבולים לא כולל מע"מ, לפי הסכם
תקורה, ניהול ופיקוח	5.0%	מעלויות בנייה ישירה
עו"ד דיירים	20,000	ליח"ד
מפקח דיירים	15,000	לחדוש, לתקופת הבנייה
ארגון והחתמת דיירים	1.0%	מתקבולי יזם
מספר המשפחות שיעברו מיידית לדירות חדשות	0	0%
מספר המשפחות שצריכות דיור חלופי	131	
שכ"ד בתקופת הבניה לחודש - יח"ד	5,100 ₪	ליח"ד
שכ"ד בתקופת הבניה לחודש - מחסנים	350 ₪	למחסן
עלות הובלה	3,500	ליח"ד, לכל כיוון
מע"מ שרותי בנייה שאינו ניתן לקיזוז	17%	
עלות סבסוד דמי אחזקה	500 ₪	
שיעור הזכאים לסבסוד דמי אחזקה	80%	
מספר הזכאים לסבסוד דמי אחזקה	105	
תקופת האחזקה (שנים)	10	
ב.צ.מ.	5%	מעלויות בנייה ישירה
מס רכישה	6%	מהתמורה לדיירי המתחם
שיעור המע"מ	17.0%	
ריבית לליווי בנקאי - קומפלט מסך עלויות הפרויקט	4.5%	
עמלת ליווי	0.7%	מעלות הקמה כוללת
עמלת הקצאת אשראי	0.50%	משווי המכירות כולל מע"מ
עמלת ערבות חוק מכר	1.0%	מסך המכירות כולל מע"מ, למחצית מתקופת השיווק
עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה ודמ"ש	1.0%	מסך התמורה לדיירים לתקופת הבניה

תקופת הבנייה (בחודשים)	60	לאור מספר קומות המרתף והבניה המגדלית הגבוהה
תקופת הבניה (שנים)	5.0	
תקופת הערבות לדיירים (שנים)	5.25	

עלויות - שטחי יזם				
סה"כ	עלות ליחידה (ש"ח)	יחידה	כמות	
בניה ישירה				
11,547,900	8,190	מ"ר	1,410	מטלה - שטחי ציבור
3,000,000				מטלה - מעלונים חשמליים ב- 2 מעברי הפרויקט
2,248,000	1,600	מ"ר	1,405	מטלה - פיתוח שצ"פ
1,686,000	1,200	מ"ר	1,405	מטלה - תקרת בטון מתחת שצ"פ
3,850,000	5,500	מ"ר	700	שטח מסחרי
344,836,330	6,000	מ"ר	57,473	שטח עילי מגורים
1,792,480	700	מ"ר	2,561	פיתוח חצר
2,751,000	350	מ"ר	7,860	הריסה ופינוי
57,215				שווי עצים לכרייה - לפי יועץ נוף
13,320,000	2,500	מ"ר	5,328	מרפסות פתוחות
1,387,500	1,250	מ"ר	1,110	מרפסות גג
89,652,500	3,500	מ"ר	25,615	מרתף- חניות למגורים ולמסחר ושטחי ציבור
476,128,925				סה"כ עלות בניה ישירה
עלויות עקיפות				
אגרות והיטלי פיתוח				
25,964,289	400	מ"ר	64,911	שטח עילי כולל מרפסות
<u>7,684,500</u>	300	מ"ר	25,615	מרתפים
33,648,789				סה"כ אגרות והיטלי פיתוח
11,100,000	25,000	יח"ד	444	תכנון ויועצים-בניה רוויה
187,500	100	מ"ר	1,875	תכנון ויועצים - מסחר
1,554,000	3,500	יח"ד	444	חיבור חשמל
70,000	100	מ"ר	700	חיבור חשמל - מסחרי
10,873,868	1,087,386,752	מתקבולי יזם	1.00%	ארגון והחתמת דיירים
10,873,868	1,087,386,752	מתקבולים לא כולל מע"מ, לפי הסכם	1.0%	משפטיים
27,184,669	1,087,386,752	מתקבולים לא כולל מע"מ	2.5%	שיווק ופרסום
23,806,446		מעלות בניה ישירה	5%	תקורה ופיקוח
31,294,188	1,251,767,500	משווי דירות היזם, למחצית מתקופת השיווק	1.0%	עמלת ערבות חוק מכר לרוכשים
23,806,446		מעלות בניה ישירה	5%	ב.צ.מ
174,399,773				סה"כ עלויות עקיפות
650,528,697				סך עלויות דירות יזם

עלויות פינני בינוי				
סה"כ	עלות ליחידה (ש"ח)	יחידה	כמות	
				בניה ישירה
	5,500	מ"ר	0	שטח מסחרי
-	6,000	מ"ר	14,412	שטח עילי
86,473,670	2,500	מ"ר	1,572	מרפסות פתוחות
3,930,000		מ"ר	0	מרפסות גג
-	3,500	מ"ר	6,331	מרתף
22,158,371				סה"כ עלות בניה ישירה
112,562,040				
				עלויות עקיפות
				אגרות והיטלי פיתוח
	400	מ"ר	15,984	שטח עילי
6,393,711	400	מ"ר	7,860	שטח עילי - זיכוי (אומדן)
-3,144,000	300	מ"ר	6,157	מרתפים
1,847,100				סה"כ אגרות והיטלי פיתוח
5,096,811				
	25,000	יח"ד	131	תכנון ויועצים
3,275,000	3,500	יח"ד	131	חיבור חשמל
458,500	321,300	יח"ד	131	שכ"ד לדיור חלופי בתקופת הבניה - יח"ד
42,090,300	22,050	מחסנים	41	שכ"ד לדיור חלופי בתקופת הבניה - מחסנים
904,050	20,000	יח"ד	131	עו"ד דיירים
2,620,000	10,000	מחסנים	41	עו"ד בעלי מחסנים
410,000	60	לחודש, לתקופת הבנייה	15,000	מפקח דיירים
900,000			17%	מע"מ שלא ניתן לקיזוז בגין מפקח
153,000	3,500	הובלות	0	הובלה אחת
0	7,000	הובלות	131	הובלה כפולה
917,000	60,000	יח"ד	105	סבסוד דמי אחזקה לזכאים
6,288,000	345,185,000	משווי דירות הדיירים לתקופת הערבות	1.0%	עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה
18,122,213	42,090,300	מעלות דמ"ש לתקופת לתקופת הערבות	1.0%	עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דמ"ש
2,209,741		מעלות בניה ישירה	5%	ב.צ.מ
5,628,102		מעלות בניה ישירה	5%	תקורה ופיקוח
5,628,102				סה"כ עלויות עקיפות
94,700,819				
207,262,859				סה"כ לפני מס רכישה
		מסך התמורה לדיירים	6%	מס רכישה
12,435,772				סה"כ עלויות פינני בינוי
219,698,630				

עלות רכישת זכויות רמ"י	
מספר היח"ד המגיעות לרמי לפי סימולציה גסה לטבלת איזון	6.3
שווי קרקע ליח"ד	₪ 743,439
שווי זכויות רמ"י	₪ 4,685,048
שיעור הנחה	0%
עלות הקרקע המשלימה	₪ 4,685,048

הערכה להיטל השבחה - למסחר בלבד			
שוי מצב קודם			
שוי	שוי יח"ד ממוצעת	מספר יח"ד	
-	0 ₪	131	מגורים
-	0 ₪	0	מסחר
-			סה"כ
שוי מצב חדש			
מגורים במתחם לפיני ביני			
		0 מ"ר	סה"כ שטח פלדלת
		0 מ"ר	סה"כ שטח עיקרי
		0 ₪	שוי זכויות למ"ר פלדלת למועד קובע
		0 ₪	שוי זכויות למגורים
מסחר במתחם לפיני ביני			
		700 ₪	סה"כ שטח לשיווק
		14,833 ₪	שוי זכויות למ"ר לשיווק למועד קובע
		10,383,333 ₪	שוי זכויות למסחר
מטלה ציבורית			
		1,410 מ"ר	סה"כ שטח מטלה
		10,238 ₪	עלות למ"ר
	לא הופחת מהשווי	14,434,875 ₪	עלות מטלה ציבורית
		10,383,333 ₪	סה"כ שוי הזכויות לפני הפחתה
		3.0	מספר שנים לדחיה
		6%	שיעור היוון
		0.84	מקדם דחיה
		8,718,047 ₪	הפחתה למורכבות פרויקט ודחיה
שוי בשימוש בתקופת הביניים			
		0 ₪	דמ"ש ממוצעים
		2.5	משך זמן דחיה (שנים)
		4.0%	שיעור היוון
		131	מספר יח"ד
		0 ₪	שוי בשימוש בתקופת הביניים
		8,718,047 ₪	שוי מצב חדש
		8,718,047 ₪	השבחה
		50%	שיעור היטל השבחה
		4,359,023 ₪	היטל השבחה

עלות מימון וערבויות					
סה"כ					
39,567,213	879,271,399	עלות הפרויקט:	קומפלט מעלות הפרויקט	4.5%	ריבית
6,154,900	879,271,399	עלות הפרויקט:	מסה"כ עלות הפרויקט	0.7%	עמלת ליווי פיננסי
6,346,338	1,269,267,500	שווי דירות היזם כולל מע"מ:	משווי המכירות כולל מע"מ	0.5%	עמלת הקצאת אשראי
52,068,450					סה"כ מימון

סיכום עלויות	
עלות דירות ושטחי המסחר של היזם	650,528,697 ₪
עלות פינוי בינוי	219,698,630 ₪
עלות מימון וערבויות	52,068,450 ₪
עלות רכישת זכויות רמ"	4,685,048 ₪
היטל השבחה	4,359,023 ₪
מיסוי בגין חריגה מתקרת הפטור	בשלב זה לא הובא בחשבון
מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה	הנחה לפטור
דמי היתר לפי החלטה 998	לא רלבנטי
פיצויים לפי ס' 197	בשלב זה לא הובא בחשבון
סה"כ עלות הפרויקט במתחם פינוי בינוי	931,339,849 ₪

סיכום תחשיבים	
סה"כ תקבולי היזם	1,087,386,752
סה"כ עלויות	931,339,849
רווח באלפי ש"ח	156,046,903
שיעור הרוח, % מעלויות	16.8%
שיעור הרווח, % ממכירות	14.4%
יחס פינוי בינוי	4.3

Reply Reply All Forward
Tue 15/11/2022 14:22
Office <office@leviarch.co.il>
RE: **קולומביה - תחשיב שמאי**

To: יגאל לוי, יגאל לוי
Cc: Gideon Bar On (יגאל בר און); David Bezerano (David@bezerano.co.il); Arbel Katz; Atara; 'yonicher@gmail.com'

שטח החניון ברוטו (כולל מחסנים שרות וכו') הינו 40,900 מ"ר.
בברכה,
אדרי' יגאל לוי
יגאל לוי אדריכלים
פאריק הותקשרות – טויה אילן
טל: 02-6221625, שילוחה 0 פקס: 02-6221893

SYL
Studio Yigal Levi
www.leviarch.co.il
טל: 02-6221625, 02-6221893

Mon, May 13, 11:34 AM (3 days ago) ☆ ☺ ↶ ⋮

יוני שלום,

הערותיי לתחשיב :

1. שטח דירות התמורה טבלה בעמ' 3 131 * 85 – צ"ל 11,135 מ"ר
2. שטח נוסף לפלדלת. מניסיון במגדלים לפחות 28-30 מ"ר. (25 לא מספיק. כולל לובי קומתי, לובי ראשי, חדר עגלות וכו').
3. **תמהיל** – דירות 5 חד' **122 מ"ב**, דירות 5.5 חד' - 137 מ"ר - 10% לכל היותר. לא נוכל לשווק תמהיל של 24% 137 מר. גם אם זה אומר ניצול מופחת של זכויות הבניה.
4. בהכנסות נלקח 17 דירות פנטהאוז ? לבדוק כמות ולהקטין שטח מ- 170 מ"ר ל- 150 מ"ר.
5. היקף שטחי החניה יכללו –שטח לפריקה וטעינה למסחר – כ- 130 מ"ר.
6. שטח מקום חנייה ממוצע (מכל הפרויקטים העדכניים) כ- 48 מ"ר ולא 45.8 מ"ר.
7. ביצוע שצ"פ מעל החניון באיסלנד – העלות: פיתוח 1,600 ש"ח למ"ר + 1,200 ש"ח תוספת לתקרת הבטון.
8. שיווק ופרסום 2.5%.
9. ככל ונדרש לקבץ **תחזוקה** – לא מופיע בתחשיב.
10. עלות החתמת דיירים וארגון - 2% ראה בתחתית מתוך ההסכם.
11. עמלת **ערכאות** לבעלים - 1.8% . תקופת הערבות לפחות 5 שנים. תקופת **הבניה** כולל 6-7 מפלסי חנייה. עלות מפקח דיירים ל 5 שנים + בדק.
12. עמ' 7 אגרות והיטלים. נלקח שטח עילי שגוי. צ"ל כ 70,000 מ"ר. ואגרות למסחר גבוהות יותר.
13. איך הובא בחשבון בית הכנסת (גובה כפול) ?
14. פינוי אשפה פניאומטי – מעמס כ 13,000 ש"ח ליח"ד.
15. מס רכישה 6%.
16. ריבית לזוי להיום – פריים + 1 אחוז = 7 – 6.7. עמלת הליווי 0.7. הקצאת אשראי - 0.5%.

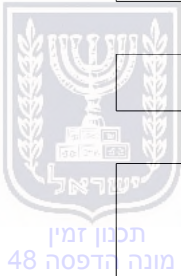
הערותיי לשומה תקן 21 : משנת 23 . בנוסף להערות הנ"ל . תיבדק "בדק
עמ' 17 - סע' 4 ג' - להוסיף התקבלה הכרזה מקדמית. מצורפת.
" סע' 4 ד' - רישום תלת שכבת "ידרש- חניון מתחת לשצ"פ בחזית לאיסלנד.
עמ' 19 - במפה - נתון מכירה מפרויקט דונה עין כרם - לדעתנו לא מתאים להשוואה.
עמ' 17, 25, 26 - שטחי ציבור / מטלות רשום 720 מ"ר ונדרש 1,410 מ"ר (בתחשיב רשום נכון בעמ' 1).

נספח 4

**העתק תכנית אחרת (הוראות בלבד)
דומה בסביבה**

עמ' 80

הוראות התכנית



תכנית מס' 101-1256924

הנורית 1 - התחדשות עירונית

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 :
30/01/2024
להפקיד את התכנית
06/01/2025
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005330832/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ברחוב הנורית, בשכונת עיר גנים, ירושלים, בתחום מתחם 1 מתוך תמ"ל/ 2020, ומשתרעת על שטח של כ- 5.7 דונם.

התכנית כוללת פינוי של 2 מבני מגורים קיימים (רח' הנורית 1 ורח' הנורית 3) הכוללים 112 יח"ד קיימות, והקמת שני מגדלים בני 36 ק' מעל מסד בן 4 קומות כל אחד.

השימושים המותרים כוללים קומות למגורים ושטחים לרווחת הדיירים מעל לקומת מסחר, ושטחים מבונים לצורכי ציבור.

התוכנית קובעת גם שטחי חנייה ואחסון מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

הבינוי במוצע כולל הקמת 442 יח"ד חדשות במתחם (426 יח"ד + 16 לטובת קרן תחזוקה).

התוכנית קובעת 20% מיחידות הדיור המוצעות תהיינה יח"ד קטנות. 10% מכלל יח"ד המוצעות תהיינה בשטח עד 55 מ"ר ו 10% מכלל יח"ד המוצעות בשטח עד 80 מ"ר.

סה"כ יח"ד קיימות: 112

סה"כ יח"ד מוצעות: 442



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-1256924
-------------	-------------

שטח התכנית	5.675 דונם	1.2
------------	------------	-----

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 216164

קואורדינאטה Y 629032

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הנורית 1 ורחוב הנורית 3

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	הנורית	3	
ירושלים	הנורית	1	

שכונה עיר גנים, ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30439	מוסדר	חלק		15-19, 42-43

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמל/ 2020	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמל/ 2020</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 2020 ממשיכות לחול.	9317	2438		23/12/2020
<u>5166 / ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010



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				ענת אילון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ענת אילון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	3	20/11/2024	ענת אילון	07: 22 21/11/2024	נספח בינוי ופיתוח	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	רקע	1: 500	1	25/11/2024	נועה דובמן	04: 08 26/11/2024	נספח תלת-מימד	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 200	3	19/11/2024	חורחה זלצברג	15: 23 19/11/2024	נספח פיתוח נופי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	11/11/2024	אייל קראוס	05: 46 19/11/2024	נספח תנועה וחניה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	43	25/12/2024	יצחק נעים	16: 25 25/12/2024	עקרונות לעריכת טבלת הקצאות ואיזון	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1	11	27/11/2024	עופר מנחם	05: 43 27/11/2024	נספח פרוגרמה לצורכי ציבור	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1	26	24/06/2024	לירן רו	14: 55 26/11/2024	חוות דעת הידרולוגית לניהול מי נגר עילי	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 500	3	24/11/2024	אמנון יושע	04: 28 26/11/2024	נספח מים, ביוב, ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 1	3	30/08/2023	אמנון יושע	05: 58 28/09/2023	נספח מים, ביוב, ניקוז - דו"ח	לא
חוות דעת כלכלית	רקע	1: 1	20	02/01/2024	יצחק נעים	03: 04 03/01/2024	תחשיב כלכלי עפ"י עקרונות תקן 21	לא
דו"ח סביבה	רקע	1: 1	43	27/11/2024	סאם אלפסי	05: 35 27/11/2024	דוח הצללה ורוחות CFD	לא
נספח חברתי	רקע	1: 1	20	25/11/2024	ירון זלוט	04: 16 26/11/2024	דוח חברתי - מצב קיים	לא
נספח חברתי	רקע	1: 1	20	03/01/2024	ירון זלוט	23: 11 04/01/2024	עקרונות חברתיים לתכנון	לא
אקוסטיקה	רקע	1: 1	15	15/11/2024	אבירן רזאור	04: 20 26/11/2024	חוות דעת אקוסטית	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	2	21/11/2024	אדיר אלווס	04: 35 26/11/2024	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	33	21/11/2024	אדיר אלווס	04: 38 26/11/2024	סקר עצים - טבלאות	לא

מפת בעלויות	רקע	1: 500	1	11/05/2023	נועה דובמן	06: 36 24/08/2023	תשריט בעלויות וזכויות מקרקעין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/11/2024	נועה דובמן	15: 42 20/11/2024	נספח מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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 48

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	דוא"ל
עיריית ירושלים	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777	
	פרטי	מלאך רן		בוני התיכון פינוי בינוי ירושלים - (הנורית)	חולון	הרוקמים	26 ב		Ran@boh.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	מלאך רן		בוני התיכון פינוי בינוי ירושלים - (הנורית)	חולון	הרוקמים	26 ב		Ran@boh.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ענת אילון		ענת אילון אדריכלים בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורג'	20		anat@architechteam.com
אדריכל	אדריכל	ברוך רוניק	37365	נת אילון אדריכלים בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורג'	20		baruchreznik@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

kcroads@kcroads.co.il	02-5328814	22	בית הדפוס (1)	ירושלים	קראוס חן - הנדסת תנועה וכבישים בע"מ	88003	אייל קראוס	מהנדס	מהנדס אזרחי, תנועה וכבישים
j.salzberg.63@gmail.com	077-2133331	22	אריאל שרון	ירושלים	חורחה זלצברג, אדריכלות נוף	123	חורחה זלצברג	יועץ נופי	אדריכל נוף
office@gbwawa.com	03-7325126	27	קרליבך (2)	תל אביב-יפו	WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ		סאם אלפסי	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי ובניה ירוקה
office@adir-nof.co.il	09-8357777	46	סוקולוב (3)	הוד השרון	אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ		אדיר אלווס	אגרונום	סוקר עצים - הנדסאי אדריכלות נוף
office@mapro.co.il	03-3762400	16	שד הפלי"ם	חיפה	מאפרו מהנדסים בע"מ	1381	נועה דובמן	מודד	מודד מוסמך
	03-7682222	125	דרך בגין	תל אביב-יפו	גיא-ו קרטוגרפיה		עופר מנחם	יועץ	יועץ פרוגרמה
	03-7682222	19	ברנר	רעננה	גיא-ו קרטוגרפיה		ירון זלוט	יועץ	יועץ חברתי
yosha@yosha.co.il	02-5863666	5	המרפא (4)	ירושלים	אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ	123	אמנון יושע	מהנדס	הנדסה אזרחית
office@avefrat.co.il	02-5690700	1	שד שז"ר (5)	ירושלים	אבני אפרת חברה להנדסה אזרחית בע"מ	32250	אלי פרקל	מהנדס	יועץ בטיחות -מהנדס אזרחי
aviran@razore.co.il	03-6022210		(6)	קרית תעופה	רזאור הנדסה ויעוץ בע"מ	123	לירן רז	מהנדס	הידרולוג

eacho.naim@gmail.com		16	רבין יצחק	קרית אונו	יצחק נעים- נדל"ן ושמאות מקרקעין בע"מ	1058	יצחק נעים	שמאי	שמאות מקרקעין
aviran@razore.co.il	03-6022210		(7)	לוד	רזאור הנדסה וייעוץ בע"מ		אבירן רזאור	יועץ אקוסטי	הנדסה

(1) כתובת: בית הדפוס 22 גבעת שאול, בית עומר קומה 2, טלפון 025011730 , kcroads@kcroads.co.il.

(2) כתובת: קרליבך 27 ת"א.

(3) כתובת: כיכר המושבה -סוקולוב 46 הוד השרון.

(4) כתובת: המרפא 5 הר חוצבים / בית מרכזים ב'

תא דואר: 18085.

(5) כתובת: ירושלים, רחוב שד' שז"ר 1, בניני האומה קומה 2. טלפון 02-5690700 פקס: 02-6558978 .mail: office@avefrat.co.il.

(6) כתובת: קריית שדה התעופה לוד, 7019801 ת.ד. 1028.

(7) כתובת: ת.ד. 1028, קריית שדה התעופה לוד, 7019801.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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	1. כהגדרתה ב-"נוהל דיורית בתוכניות חדשות". 2. תותר כהצמדה ליחיד מארחת בגודל של 88 מ"ר ומעלה. 3. תותר תוספת דיורית בכ-30% מסך יחיד בתוכנית. 4. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. 5. 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.
זכויות מותנות	שטחי בנייה נוספים, מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה למגורים שמוסד התכנון היה מאשר בתכנית במצב הדברים הרגיל, אשר הקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, כמפורט בסעיפים 6.15 ו-6.17.
חזית פעילה	החלק בקומות הקרקע בחזית מבנה, אשר פונה אל המרחב הציבורי, וקיימים בו שימושים המעודדים שהייה ופעילות במרחב הציבורי.
מסד	קומות הבנויות בצורה נמוכה ורציפה ומעליה בינוי בתכנית שונה.
קו בניין	כמסומן בתשריט בקו טורקזי מקווקו (מקף, שתי נקודות, מקף) קו בניין למפלס הכניסה הקובעת.
קו בניין עילי	כמסומן בתשריט בקו אדום מקווקו (מקף נקודה נקודה) קו בניין למגדל שמעל הכניסה הקובעת.
קו בניין תחת	כמסומן בתשריט בצבע אדום מקווקו (מקף, מקף, נקודה) קו בניין מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
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**

קביעת מסגרת תכנונית למתחם להתחדשות בשכונת עיר גנים ירושלים, רחוב הנורית 1 והנורית 3. התכנית מציעה מגדלי מגורים מעל למסד למגורים ומסחר וכן שטחים מבונים לשימושים ציבוריים וקומות למרתפי חניה. התוכנית כוללת מרכיבים של איחוד וחלוקה, שינוי יעודי קרקע וקביעת שימושים מותרים, וכוללת פינוי והריסה של 112 יחיד ישנות, והקמת 442 יחיד חדשות בשטח פלדלת ממוצע של 100 מ"ר. התוכנית קובעת כי 20% מיחידות הדיור המוצעות תהיינה יחיד קטנות. 10% מכלל יחיד המוצעות תהיינה בשטח עד 55 מ"ר ו-10% מכלל יחיד המוצעות בשטח עד 80 מ"ר. כמו כן, כוללת התוכנית הקמת 3 מעונות יום, 2 כיתות גן ושטחי מסחר, לרבות הקניית שטחי שירות, ושטחי חניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעוד הקרקע הבא :

-מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

2. קביעת השימושים הבאים :

-מגורים

-מסחר

-תעסוקה

-מבנים ומוסדות ציבור

-חניון

-חצרות משק

3. קביעת זכויות בניה.

4. קביעת מס' יחידות דיור.

5. א. קביעת מס' קומות וגובה הבנייה המותרת מעל לכניסה הקובעת.

5. ב. קביעת מס' קומות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

6. קביעת קווי בנין עיליים ובתת הקרקע.

7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

8. קביעת חזיתות פעילות.

9. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

10. קביעת תנאים לשמירה או עקירה של עצים בוגרים.

12. קביעת מבנים להריסה.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
שטח ציבורי פתוח	10, 11	בלוק עץ/עצים להעתקה
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
שטח ציבורי פתוח	10, 11	בלוק עץ/עצים להעתקה
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לכריתה
שטח ציבורי פתוח	10, 11	בלוק עץ/עצים לכריתה
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	זכות מעבר למעבר רגלי
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	חזית פעילה
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	להריסה
שטח ציבורי פתוח	11	להריסה
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	קו בנין עילי
שטח ציבורי פתוח	10	קו בנין עילי
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	קו בנין תחת/ תת קרקעי
שטח ציבורי פתוח	10, 11	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	4,131	72.79
שצ"פ-400A	1,281	22.57
שצ"פ-401	263	4.63
סה"כ	5,675	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4,153.94	73.17
שטח ציבורי פתוח	1,522.83	26.83
סה"כ	5,676.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. מגורים וכל השימושים האניהרנטיים והנלווים. 2. מסחר ושימושים אניהרנטיים בקומת הקרקע וכן בקומות גלריה, במקומות המסומנים בתשריט "חזית פעילה", לרבות בתי אוכל, גלריות, בנקים, משרדים, סוכנויות כיוצא באלה. 3. לא יותר שימוש בשטחי המסחר לאולמות אירועים/שמחות. 4. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושי 3: מעונות ו-2 גני ילדים. 5. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: מועדון דיירים, חדרי אופניים, חדרי כושר וכיוצא באלה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת שני מגדלי מגורים בני 36 קומות מעל למסד בן 4 קומות, הכולל 3 קומות למגורים מעל לקומה בעלת חזית פעילה. הבינוי יהא על פי עקרונות התכנון שבנספח הבינוי של תוכנית זו ובהתאם לזכויות הבניה בטבלה 5. 2. במפלס הרחוב וכן בקומות גלריה, בחזית המסומנת "חזית פעילה" בתשריט של תכנית זו יותרו שימושים של מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור, בהתאם לזכויות המוקצות בטבלה 5 ובהתאם להגדרת "חזית פעילה" עפ"י תוכנית זו בסעיף 1.9. 3. מקומות בהן לא סומנה "חזית פעילה" במפלסי קומת הקרקע, כלפי הרחובות, לרבות מפגש הרחובות, יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: תעסוקה כניסות למבני המגורים והפרשות מבונות לצרכי ציבור או מסחר בלבד. 3. גובה קומת מגורים לא יעלה על 4 מ' ברוטו. 4. גובה הקומה במפלס הרחוב לא יפחת מ-4 מ' ברוטו ולא יעלה על 8 מ' ברוטו. 5. החניה, חצרות המשק והמתקנים ההנדסיים ימוקמו באופן שלא יהווה דופן לרחובות גובלים. 6. תותר הקמה של חצרות משותפות, שיפותחו בגגות ירוקים לרווחת הדיירים מעל לקומות המסד ועל גג החניון. 7. לא יתאפשרו דירות גן בהצמדה, אלא אם פונות לגג קומות המסד לטובת דירות המגדל. 8. תותר גמישות במיקום המגדלים בעת הליך הרישוי, ובתנאי שישמרו המרחקים המותרים לפי סעיף 6.1 להלן. 9. תותר גמישות של עד ± 1 בקביעת ה-0.00 של מגדלי המגורים, החזית הפעילה וקומת מבני הציבור.
ב	בינוי ו/או פיתוח שטחים ציבוריים: 1. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע אפור המצוי בקומה מס' 1 של מגדלי המגורים והיקפם כולל כ-760 מ"ר (וכן שטחי שירות נילווים) יותר שימוש ל-3 מעונות ו-2 גני ילדים בלבד. שטחים אלה מהווים הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 2. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ומנותקים וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים



הציבוריים המותרים. 3. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים. 4. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע בעת הליך הרישוי, בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש. 5. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, ימצא פתרון הנדסי מוסכם המבטיח הפרדה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת מטרדי רעש, ריחות ורטיבות בשטחים הציבוריים. 6. הליך הרישוי יכלול הצגת פתרונות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח וריח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים. 7. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועת הולכי רגל נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע. 8. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 9. 20% מיחידות הדירור המוצעות תהיינה יח"ד קטנות. 10% מכלל יח"ד המוצעות תהיינה בשטח עד 55 מ"ר ו 10% מכלל יח"ד המוצעות בשטח עד 80 מ"ר.	
	ג חניה כמפורט בסעיף 6.5.

שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
1. שימושים במגרש הראשי: א. שטחים מגוננים ונטועים, שבילי הולכי רגל, רחבות ישיבה ופנאי, מתקני משחקים וספורט. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ג. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים. ד. דרכי גישה ומעבר לרכבי חירום ושירות. ה. מערכות מכניות לתנועת הולכי רגל. 2. תאי שטח 10 ו-11 כוללים מגרשים תלת ממדי מספר 1010 ו-1011 בהתאמה, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה לחניון תת-קרקעי ויותרנו בו השימושים עבור מרתפי חנייה, מחסנים ומתקנים טכניים לשימוש כלל התוכנית.	
הוראות	4.2.2
א הוראות פיתוח 1. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו באופן רציף ובקישוריות לשטחים ציבוריים גובלים/למפלסי המדרכה הגובלת, ככל הניתן ללא צורך בהקמת גדרות. 2. גדרות וקירות תמך הנדרשים להתגבר על הבדלי מפלסים יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.	

	3. מבני עזר ומתקני תשתית יהיו תת קרקעיים במידת הצורך ניתן יהיה לשלבם בקרקע באופן מוצנע בפיתוח ובקירות התמך.
ב	תלת מימד 1. במגרשים התלת ממדים מספר 1010 ו-1011 יחולו הוראות הבינוי הבאות: א. חניה כמפורט בסעיף 6.5. ב. חלוקה ו/ או רישום כמפורט בסעיף 6.10.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח מבנה	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט				
8520 (4)		39 (3)	147	426 (2)			19000	4151		1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
320 (4)		42	147	16 (7)			672 (6)	4151	מגדלים	1	מגורים מותנה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		1 (8)					35	4151		1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
							48	4151		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	8				31000 (10)		2215	4151		1	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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:

- מרפסות גג לא יבואו במניין השטחים.
- לפחות 6 מ"ר שירות לכל יח"ד לצורך מחסן דירתי.
- בקומות המסד יותר פתרון מיגון באמצעות ממ"ק (כפוף לקבלת אישור פיקוד העורף) - במקרה זה ניתן להמיר 12 מ"ר משטח השירות, לשטח עיקרי למגורים לכל יחידת דיור המשורת על ידי הממ"ק המבוקש.

- ד. מעל גובה הבניין המפורט בטבלה, תותר הקמת 2 קומות עבור מבנה טכני על הגג לטובת חדר מדרגות, מעלית, מאגרי מים, מעקה תיקני, מסתור מערכות וכל הנדרש לצורך תפעול המבנה.
- ה. מותר להוסיף סככה בגובה של 3.5 מ' לצורך התקנת פאנלים סולאריים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. השטח שמתחת לסככה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.
- ו. יותר ניווד שטחי שירות משימוש לשימוש בהתאם לקבוע בחוק.
- ז. יותר ניווד משטחים עיקריים לשטחי שירות.
- ח. יותר ניווד שטחים בין שימושים שאינם למגורים.
- ט. קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
- י. קווי בניין תת קרקעיים למרתפי החניה יהיו 0.
- יא. ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת ממספר קומות החניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הנדרש לפעולה תקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- יב. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, עד 30% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח דירה עיקרי ממוצע 88 מ"ר + 300 מ"ר למועדוני דיירים.
- (2) 20% מיחידות הדיור המוצעות תהיינה יח"ד קטנות. 10% מכלל יח"ד המוצעות תהיינה בשטח עד 55 מ"ר ו 10% מכלל יח"ד המוצעות בשטח עד 80 מ"ר.
- (3) מעל קומת קרקע בגובה כפול כולל גלריות מסחר.
- (4) שטח מרפסת ממוצע: 20 מ"ר.
- (5) שטח דירה עיקרי ממוצע 93 מ"ר.
- (6) 16 ממ"דים ושטחי שירות משותפים.
- (7) זכויות הבנייה, מספר הקומות וגובה הבניין בשורה זו הן "זכויות מותנות" (לפי שטח פלדלת ממוצע 105 מ"ר) שהקמתן תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיפים 6.15 ו-6.17 להוראות התכנית.
- (8) קומת קרקע בגובה כפול כולל גלריות.
- (9) עבור 3 כיתות מעון יום ו-2 כיתות גן ע"פ פרוגרמה של עיריית ירושלים כולל שטחי שירות. לשטח זה יתווסף שטח עבור מבואות ומעברים משותפים ככל שידרש.
- (10) שטח החניון כולל שטחי חניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים ומבואות וכל הנדרש לתפקוד יעיל של החניון. שטח החניון המצויין כולל שטחי חניה המסומנים בנספח הבינוי גם בתאי שטח גובלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

1. קווי בנין:

א. כמפורט בתשריט "מצב מוצע" ובהתאם לסעיף 1.9 לתוכנית זו:

ב. תותר גמישות במיקום המגדלים בעת הליך הרישוי, ובתנאי שישמרו המרחקים המותרים לפי תוכנית זו.

2. מרחק בין בניינים:

א. המרחק בין החזיתות של שימושי מגורים בקומות המסד השנייה והשלישית לא יקטן מ-15 מ'.

ב. המרחק בין שני המגדלים (קומה 4 ומעלה), לא יקטן מ-20 מ'.

3. גגות

א. מעל גובה בנייה מירבי המפורט בטבלה 5 תותר הקמת מעקה תקני ו/או קיר מסתור למערכות, חדר מכוונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד.

ב. אופן הסתרת המתקנים יבוצע בהתאם להנחיות ואישור משרד מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג. יותר להוסיף סככה בגובה של 3.5 מ' לצורך התקנת לוחות סולאריים (PV) או קולטי שמש (תרמו סולאריים) בהתקנה רציפה מעל מערכות טכניות. הלוחות יסיעו בקירורן וישלבו בעיצוב הבניין. השטח שמתחת לסככה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

ה. הגגות נצפים בקומות המסד, מהווים "חזית חמישית", ויש להתייחס לכך בבחירת חומרי הגמר.

4. בניה ירוקה:

א. יותר שילוב אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת לרבות התקנת פאנלים סולאריים בחזיתות המבנים ובגגות וכן מתקנים לאגירת אנרגיה.

ב. כל שינוי במיקום המגדלים למול המוצע בנספח הבינוי יכלול בחינת הצללה ומשטר רוחות.

ג. לעת מתן היתר בנייה, ינתנו פתרונות מקומיים לרבות נטיעת עצים ושילוב אלמנטים ארכיטקטוניים כגון פרגולה או גגון בולט בכניסה, להפחתת מטרדי רוח נקודתיים.

ד. תותר הקמת קירות-ירוקים במעטפת המבנים, תוך הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות המצאת פתרונות להצטברות מלחים בבית השורשים וניצול מי מזגנים כמקור מים להשקייה.

5. כיבוי אש:

א. יותרו הקמת מאגרי מים תת קרקעיים ועל גגות הבניינים לצרכי כיבוי אש. שטח המאגר לא יבוא במניין השטחים.

ב. מיקום סופי של רחבות כיבוי, פתחי אוורור מרתפים וכיוצא באלה יקבע לעת מתן היתר בניה

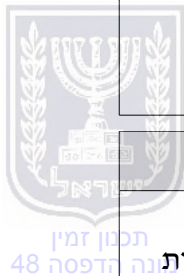
6.2

פיתוח ונוף

1. הליך הרישוי יכלול הצגת פתרונות הפיתוח (ריצוף, גינון, קירות תומכים, גדרות וכד') לשטחים המשמשים את הציבור, בתחומי זיקות המעבר ובשטח שבחזית ובעורף האזורים המסחריים.

2. תובטח כניסה נגישה למוסדות הציבור.





3. הכניסה מהמרחב הציבורי אל הפונקציות השונות בבניין, תהא כניסה נגישה.	
4. פיתוח המרחב הציבורי הגובל בבנין, יהיה נגיש ורציף.	
5. השצ"פים יפותחו באופן רציף ובקישוריות לשטחים ציבוריים גובלים, ככל הניתן.	
6. פיתוח השטחים הציבוריים יעשה באופן שיאפשר תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר.	
7. נטיעות בשצ"פ מעל שימוש בתת-קרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.	
8. מתקנים הנדסיים יוקמו מתחת למפלס הקרקע. במידת הצורך ניתן יהיה לשלב אותם או פתחי איזורור לתפקודם התקין בקרקע באופן מוצנע בפיתוח ובהתאם לתקנים ולהנחיות מרחביות.	
9. הליך הרישוי יכלול תיאום לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	

6.3	עיצוב אדריכלי
	חזיתות: 1. יש להסתיר ככל שניתן מתקנים טכניים. לא תותר התקנת מזגנים על מרפסות או חזיתות המבנה ללא מסתור באופן גלוי המהווה מטרד אסתטי ואקוסטי. 2. מיקום מערכות טכניות ומיזוג אויר יופיעו בהיתר הבניה. 3. לא תותר התקנת צנרת מכל סוג בצורה גלויה. 4. תותר התקנת אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת, לרבות שילוב פאנלים סולריים בחזיתות המבנה. 4. עיצוב ותכנון השילוט במתחם יהיה אחיד. יותר שילוט בחזיתות המסחריות ובתחום קומת הקרקע בלבד. 5. בבנייה המרקמית, בקומות המסד למגדלים ובמגדלים עצמם יותרו מרפסות קונזוליות מעבר לקו המגרש עבור שימושי המגורים (החל מקומת המגורים). 6. מחסני דיירים ימוקמו בקומות המרתף, קומות המסד, קומת הכניסה וקומות המגורים. 7. מרפסות: א. מרפסות במגדלים ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד. ב. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין. ג. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית. 8. הצללה - א. תותר התקנת גגון או סוכך קבע, בכניסה למבואות המגורים, לאורך החזית הפעילה, בגג המסד, בקומות המגורים העליונות ובקומת הגג. ב. פרטי הצללה ופרגולות יהיו בעלי ביטוי עיצובי אחיד לכל מעטפת הבניין.

6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	1. גובה המבנים לפי תכנית זו, מהווה את המדרגה העליונה לבניה. 2. חריגה מהגובה המירבי המותר לפי תוכנית זו (בהערה לטבלה 5) לבניית מתקני עזר על גגות המגדלים תתאפשר רק באישור ועדת משנה למתחמי רעש מטוסים, בתיאום עם רת"א.

6.5	חניה
	1. חניית רכב: א. לא תותר חניית רכב בתחום המגרש על פני הקרקע. ב. יותר שימוש במכפילי חניה תיקניים בהתאם לתקן ישראלי בלבד.

ג. החניה והמפריצים להורדת/ העלאת נוסעים למוסדות הציבור תיקבע לפי התקן ותמוקם ברחוב הנורית או במפלס קומת המרתף העליונה בסמוך לגישה לשטחי הציבור.

2. חניית אופניים :

א. מספר מקומות האופניים יקבע לפי התקן הארצי. חניות האופניים בחניון ימוקמו במעט מקבצים ככל האפשר. מחסן דירתי שגודלו לפחות 6 מ"ר יכול לשמש כחניית אופניים דירתית כנדרש בתקנות.

ב. תובטח גישה לחניית האופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, תחויב התקנת מעלית אחת במגרש בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.

3. תקן חנייה, תנועה וחניונים :

א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לרבות החניה התפעולית יבוצעו בתחומי החניון התת-קרקעי בלבד.

ב. החניון המוצע כולל חניות לטובת אורחים שמספרן 10% מסך יחידות הדיור. חניות אלה לא יוצמדו ליחידות הדיור.

ג. תותר התקנת תשתית לטעינה חשמלית של רכבים ואופנים בתחום החניונים התת קרקעיים.

ד. חצרות המשק תהיינה מוסתרות ומופנמות ולא יופנו כלפי הרחוב.

ה. רמפות לחניונים יהיו בתחום קווי המגרש.

ז. יבוצע רישום קנייני תלת-מימד (רב שכבתי) בלשכת רישום המקרקעין ע"ש עיריית ירושלים והבעלים הפרטיים בהתאם להיתרי הבניה.

איכות הסביבה

6.6

1. אשפה :

א. תכנון מערך האשפה יהיה בהתאם להנחיות העירייה בשלב הרישוי.

ב. תכנון מערך האשפה יאפשר בחינת שימוש בשיטות פינוי שונות כגון פינוי אשפה באמצעות מערכת פניאומטית

2. הנחיות לחניון התת קרקעי :

א. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.

ב. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').

ג. אוורור החניונים יבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנה. מיקום פתחי שחרור עשן ויציאת האוויר ישולבו בחזית קומת הקרקע ברפפות, או שתבוצע פליטת אויר ע"י פתחים מרוחקים מהבניין הנמצאים בתחום פיתוח המגרש ע"פ התקן.

3. בשלב הרישוי יש לבצע ניתוח רוחות בהתאם לתכנון מפורט ולהבטיח נוחות שהייה ומניעת סיכונים סביבי גני הילדים בפרט והפרויקט בכלל. ככל הניתן, יש לשלב מודלים עדכניים של הבניה הסובבת העתידית, העלולה להגביר את הרוחות סביב המבנים.

4. הליך הרישוי יכלול הכנת נספח ביצוע למניעת מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההריסה ותקופת הבניה בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים



הבאים ובהתאם לשלכיות הביצוע המתוכננת : א.רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה בהתאם להוראות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת רעש מאתרי בניה. ב.מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות - מיקומים אלו יקבעו באופן המצמצם את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד. ג.מניעת אבק - הבטחת צמצום אבק (באמצעות הרטבה וכיוב') מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק. ד.דרכי גישה - קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים בעת ההקמה. ה.שמירה על עצים בוגרים. ו.מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה. 5. בינוי : פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים : א. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון. ב. רעש ג. מיקום אזורים מושכי קהל ד. מפגעי תאורה ה. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים ו. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים ז. הפרדת חדרי פסולת בין המגורים לשימושים אחרים ח. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ט. משטר רוחות וחשיפת שמש : בכל הכניסות למגדלי המגורים ישולבו פתרונות אדריכליים למיתון הרוחות ועצים בוגרים.	
תשתיות 1. הליך הרישוי יכלול עריכת נספח סניטרי ואישורו בתאגיד המים. 2. תותר תשתית סולארית בגג המבנה ובחזיתות במבנים וכן על גבי פרגולות במרחב הציבורי. 3. תתאפשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות, בהתאם להוראות סעיף 63(8) לחוק התו"ב. 4. תותר הקמת חדרי חשמל ושנאים בתת הקרקע.	6.7
ניהול מי נגר 1. הליך הרישוי יכלול נספח ניהול נגר וניקוז הנדסי מפורט במסגרתו יוצגו אמצעים לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל. הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח. 2. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין. 3. הליך הרישוי יכלול הצגה של אמצעים לאיגום זמני בגגות והחיבור למערכת הניקוז, והטמעתם בתכניות העיצוב והפיתוח. 4. בתכנון השצ"פ יושם דגש למתן פתרונות לניהול מי הנגר.	6.8
שמירה על עצים בוגרים 1.נספח העצים לתכנית :	6.9

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק זה להוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור :

- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
- ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. עצים המסומנים להעתקה :

- א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות



7. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. 8. תחזוקת עצים ברחבי הרשות תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון. 9. פיצוי נופי: עבור כל עץ אשר ייכרת בתחום התוכנית ינטע עץ חדש באותו הערך (ובגודל 8 לכל הפחות) בתחום התוכנית. 10. בתאי שטח הכולל עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.	
--	--



6.10 תנאים בהליך הרישוי	
1. הליך הרישוי יכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים: א. המרחב הציבורי וקו המגע עם הבינוי ב. התייחסות לעצים לשימור. ג. פירוט מחייב של מכלול האמצעים לניהול מי נגר. ד. טיפול בעודפי עפר בתחום התוכנית. ה. קביעת מיקום הכניסות לחניונים ולחצרות המשק. ו. מיקום מוסדות הציבור, בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי. ז. הבטחת קיום אמצעי הצללה עבור השטחים הפתוחים של מוסדות הציבור. ח. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות. ט. פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש. י. פתרון כולל למערך אצירה והטיפול בפסולת ולמחזור, לרבות מיקום הצבת המכלים, בתיאום עם העירייה. יא. הגשת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות תשתית ובכללן מערכות אלקטרומכניות משימושים מסחריים. יב. פתרונות מיגון. 2. הליך הרישוי יכלול הצגת מידע מפורט בדבר: א. מפלסים, חזיתות, עיצוב מגדלים בהתאם להנחיות המרחביות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר ופיתוח שטח, לרבות הנחיות לפיתוח מדרכות גובלות. ב. תוכנית נטיעות. 3. בעת הליך הרישוי יקבעו האמצעים לניהול והשהיית מי נגר בתחום התוכנית והפניית עודפי מים לשטחים פתוחים סמוכים לתוכנית או החדרתם לתת קרקע באמצעים הנדסיים לרבות פתרונות חלחול וניקוז. 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל מעל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו	

אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

5. עבור שימושי המסחר תידרש הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

6. הליך הרישוי יכלול תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, לצורך תשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

8. הליך הרישוי יכלול הצגת תכנון עקרוני לחניון לרבות הצגת הפרדה בין חניות המיועדות למגורים והשימושים האחרים.

9. הליך הרישוי יכלול הצגת פתרונות הפיתוח (ריצוף, גינון, קירות תומכים, גדרות וכד') בתחומי השצ"פים, לשטחי זיקת ההנאה, ולשטחים המשמשים את הציבור בשטח שבחזית ובעורף האזור המסחרי. כמו כן יוצגו כל הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן לצורך מניעת הפרעה לתנועת רכב ולדיירים במגרשים הסמוכים, בשל פריקה של סחורות.

10. הליך הרישוי יכלול אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם הבטחת צמצום המטרדים בזמן עבודות הבניה, זיהום אוויר ואוורור, ואישור שימושי המסחר בתחום התכנית.

11. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר והתצ"ר.

12. הליך הרישוי יכלול רישום הערת אזהרה 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, בקומה מס' 1 של המגדלים לצרכי ציבור (כמפורט בנספח הבינוי).

זכות מעבר

6.11

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר מעבר ציבורי חופשי של הולכי רגל בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.
2. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לבין החזית המסחרית.

איחוד וחלוקה

6.12

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

5. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים המסומנים בנספח הבינוי באות א' וצבועים בצבע אפור, המצויים בקומה מס' 1 של מגדלי המגורים והיקפם כ-760 מ"ר ושטחי שירות נילווים, ואשר בהם מותר שימוש ל-3 מעונות ו-2 גני ילדים בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.

רישום

6.13

1. הליך הרישום יכלול רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.
2. תהליך הרישום יכלול רישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
3. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
4. במידה ועד לאישור תכנית זו, טרם תירשם תצ"ר מס. אליפסה 2595/2023, תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר אשר תוכן בהתאם לתכנית זו.
5. והיה ולא הוכן תצ"ר ולא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.
6. הליך הרישוי כרוך באישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
7. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן תעודת גמר.
8. תנאי בהליך הרישוי לתאי השטח הכוללים זיקת הנאה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר קיומה של זיקת הנאה המיועדת לשימוש הציבור ללא מגבלות כלשהן.
9. הוראות לרישום וחלוקה בתלת מימד :
 - א. תאי השטח הכוללים סימון בתשריט של "גבול מתחם תלת מימדי", כוללים חלוקה תלת מימדית המבחינה בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד במגרש התלת ממדי. ההבחנה מתייחסת לפני הקרקע הכוללים שטחים ציבוריים לבין החניון התת קרקעי שמתחתיהם ושימושים נוספים הנלווים לו.
 - ב. אותם מגרשים תחת תאי שטח ציבוריים (גריעות), מיועדים לחניון ושטחים עבור המגרשים הפרטיים שבתכנית, ומהווים את המגרשים התלת מימדיים על פי הנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו.
 - ג. מימדיו של כל מגרש תלת מימדי ייקבעו על פי הנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו וכלהלך :
 1. ג. רום הגובה העליון של המגרשים התלת מימדיים, יהיה כפי שנקבע בנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו (1.5 מ' מתחת למפלס הפיתוח). תתאפשר גמישות של עד 3 מ' מעלה/מטה בהתאם לתכנון המפורט.
 2. ג. רום תחתון של המגרשים התלת מימדיים ייקבע בעומק 50 מ' מתחת לרום העליון.
 3. ג. קואורדינטות סופיות של המגרשים התלת מימדיים ייקבעו בהתאם לתכנון המפורט ובכפוף לגמישות המצוינת לעיל.
 4. ג. 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.



הריסות ופינויים 1. תותר הריסת הקירות והמבנים והסככות שסומנו בתשריט בצהוב. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה. 2. יותר להרוס מבנים וגדרות הקיימים בשטח גם אם אינם מסומנים להריסה. 3. תותר עקירת העצים שסומנו בתשריט לעקירה.	6.14
הנחיות מיוחדות הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים: 1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב. 2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר 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 ניוד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים. 5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" 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. 6. הסכום שיקבע בהסכם הנאמנות יהיה בהתאם להוראות תכנית זו. 7. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות XXX מיליון צמוד למדד המחירים לצרכן. 8. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים, יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות. 9. סטייה מהוראות סעיף זה תהיה סטייה ניכרת מהתכנית.	6.15
עתיקות היה ותתגלנה עתיקות המצריכות שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.	6.16
תחזוקה 1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב. 2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר 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 ניוד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים. 5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" 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. 6. הסכום שיקבע בהסכם הנאמנות יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.	6.17

7. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות ... מיליון צמוד למדד המחירים לצרכן.
8. סטייה מהוראות סעיף זה תהיה סטייה ניכרת מהתכנית.

6.18 סטייה ניכרת

1. מספר קומות וקווי הבניין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	סך זכויות בינוי המוצע בתכנית יוקמו בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. יחד עם זאת, תותר הוצאת היתר להריסה, לחפירה, דיפון ולביסוס הקרקע בטרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.	
2	תנאי להיתר הבניה	תיאום תכנית נטיעות עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית.

תצהיר

אני, קית אלז, נושא/ת ת.ז. 066/61433 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. ליאם לנהג התנועה לתביעה מס 101-1072446
2. התחשט סיונית קולומביה 10.8.6
3. אני לנהג של העוונות אמת אמלג יצאת.

אני מצהיר/ה כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

10.8.6 קית אלז

קית אלז
חתימה

13.8.25
תאריך

אישור

אני, יוסי חזקיהו, עו"ד מרחוב גני ישיה 15 בעיר יהל מאשר/ת בזה כי ביום 13.8.25 הופיעה בפניי מרגבי קית אלז המוכרת לי באופן אישי / שהודחתה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' _____, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

יוסי חזקיהו
חתימה

יטוליה גבירצמן - שיין
מ.ר. 71751
חותמת

11.05.2025

לכבוד,

גב' שירה תלמי באבאי- יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

אדרי' דן קינן – מתכנן מחוז ירושלים

הרב אליעזר ראובברגר- יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים

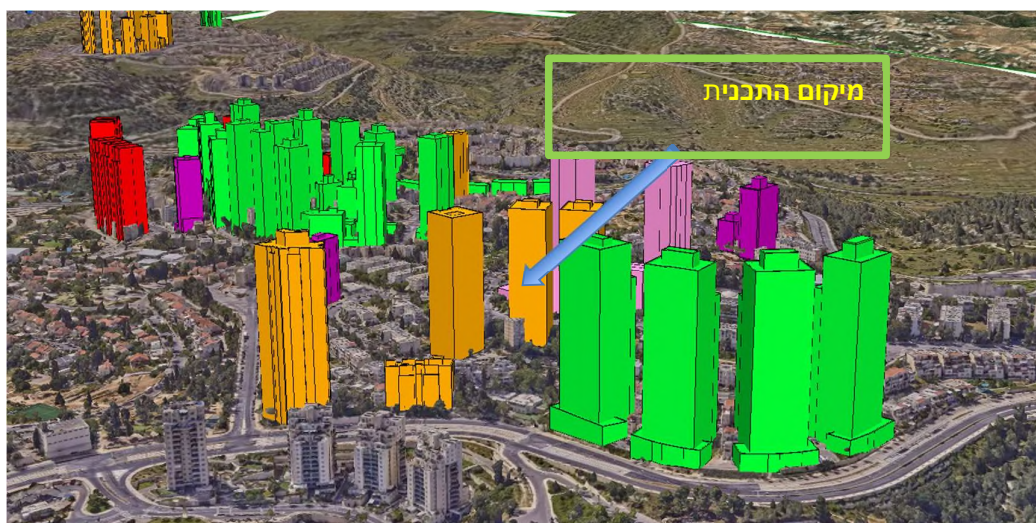
אינג' יואל אבן- מהנדס העיר, ירושלים

חברי הוועדה המחוזית והמקומית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים

התנגדות מינהל קהילתי 'גנים' לתכנית פינוי בינוי- קולומביה 6,8,10

(תכנית מספר 101-1072446)

תכנית פינוי קולומביה 6-10, מציעה פינוי של 131 יח"ד ובינוי של 575 יח"ד (במכפיל של 4.4) בשלושה מגדלים של 31 קומות מעל הכניסה במפלס רחוב קולומביה. בנוסף מציעה התכנית שטחי ציבור של: מעון יום בגודל 441 מ"ר וחצרות בגודל 305 מ"ר, 4 גני ילדים - שטח כיתה 130 מ"ר + 175 מ"ר חצר לכל כיתה, בית כנסת בשטח 450 מ"ר. התכנית נמצאת במרכז שכונת קריית מנחם. במרחב הכולל תכניות המוסיפות כ-4,000 יח"ד חדשות באזור אשר יוצרות העמסה רבה על התשתיות והקיבולת השכונתית.



פירוט תכניות המוקדמות בשכונת קריית מנחם:

- תכנית 101-0581850- פינוי בינוי פנמה 2,6 - 267 יח"ד (+195)
- תכנית 101-1241744- פינוי בינוי פנמה 4 - 108 יח"ד (+84)
- תכנית 101-1353655- פינוי-בינוי רח' ניקרגואה 5-1 – 318 יח"ד (+246)

- תכנית 101-0699587- פינוי בינוי דהומי 8 – 150 יח"ד (+126)
- תכנית 101-1213339- פינוי בינוי דהומי 6 – 185 יח"ד (+129)
- תכנית 101-1399658- פינוי בינוי דהומי 4 – 320 יח"ד (+248)
- תכנית 101-125-570- פינוי בינוי קולומביה 7 – 210 יח"ד (+210)
- תכנית 101-0496463- פינוי בינוי קולומביה 5-1 – 408 יח"ד (+312)
- תכנית 101-1284074- פינוי בינוי איסלנד 21-19, קולומביה 16- 363 יח"ד (+289)
- תכנית 101-1062678- פינוי בינוי איסלנד 44-24 – 599 יח"ד (+519)
- תכנית 101-0879577- פינוי בינוי איסלנד 22-16 – 183 יח"ד (+151)
- תכנית 101-1276328- פינוי בינוי איסלנד מקסיקו- 600 (+477)
- תכנית 101-0885392- פינוי בינוי מקסיקו 6, 6א' – 138 יח"ד (+106)
- תכנית 101-1300805- פינוי בינוי מקסיקו- 386 יח"ד (+312)

סה"כ כלל היחידות במרחב לאחר מימוש התכניות יעמוד על 4,810 יח"ד בקירוב יחד עם התכנית המוצעת לא כולל כ-4,000 יח"ד נוספות במרחב שכונת עיר גנים ג' הסמוכה לקריית מנחם.

המינהל הקהילתי מבקש בהתנגדות זו להתייחס למספר נקודות בתכנית הדורשות טיפול ושיפור:

1. סנכרון עם תכנית אב יובלים גנים והתאמת התכנית לשלד הציבורי המתהווה

1.1. בתאריך 13.7.2021 הוועדה המחוזית החליטה במסגרת עדכון תכנית אב יובלים-גנים לקדם את מיפוי השלד הציבורי של מרחב יובלים-גנים ובניית פרוגרמה עתידית לתכנונו. אשר יהווה הנחיה לתכניות הבינוי בשכונות יובלים-גנים ויסייע לייצר מרחב ציבורי אפקטיבי ויעיל אשר יספק את הצרכים של כלל התושבים בהיתן הצפיפות הצפויה.

1.2. כל תב"ע באשר היא תחויב לעמוד בהנחיות הפרוגרמה הזו ולהתייחס אליה בהוראות התכנית שלה. מיפוי הפרוגרמה עדיין בהתהוות וטרם אושר אך לוקח בחשבון את התכניות המקודמות במרחב כגון התכנית הנ"ל. במסגרת החלטה זו הוקצבו 8 חודשים לעבודה על השלד הציבורי.

1.3. בנוסף, על פי סעיף 46 בהחלטה, תוגבל תוספת יחידות הדיור שניתן יהיה לאשר בתכניות מפורטות להיקף של עד 2,000 יח"ד בלבד.

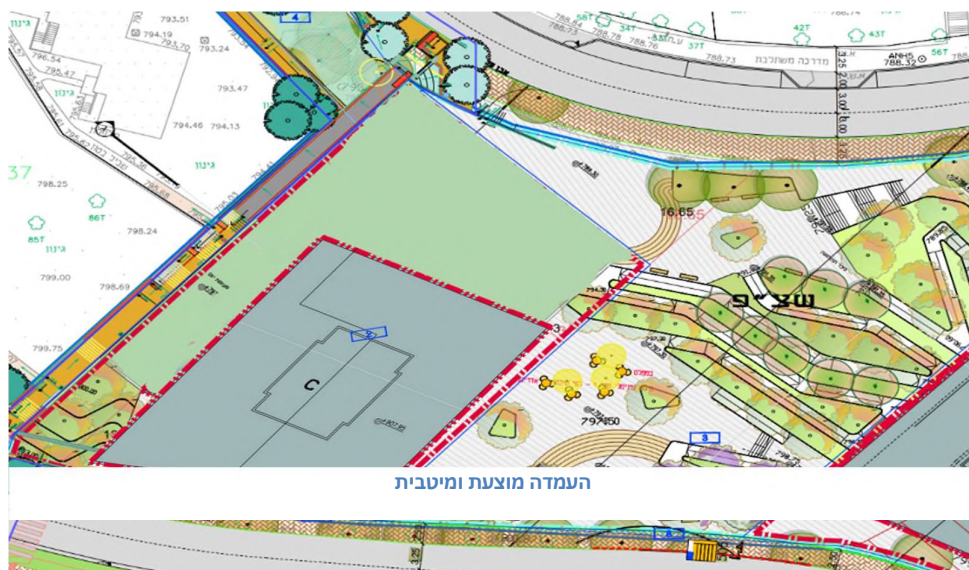
1.4. בדיון בוועדה המחוזית בסוף שנת 2022 הוצג כי בקריית מנחם באופן נקודתי, יחד עם כל הציפוף העתידי, קיים מחסור משמעותי של כיתות לימוד של מעונות, גני ילדים ובתי ספר קרובים ונגישים בטווח הארוך. עם כל תוספת יחידות הדיור באזור לא נמצאו בתכניות הקיימות פתרונות לחסרים אלו.

1.5. על פי ההחלטה, עם תכנון של כל 1,000 יח"ד באזור, יש לעצור את התקדמות התכניות ולוודא שיש מענה פרוגרמתי ציבורי לכלל תוספת האוכלוסייה במרחב לפני שממשיכים

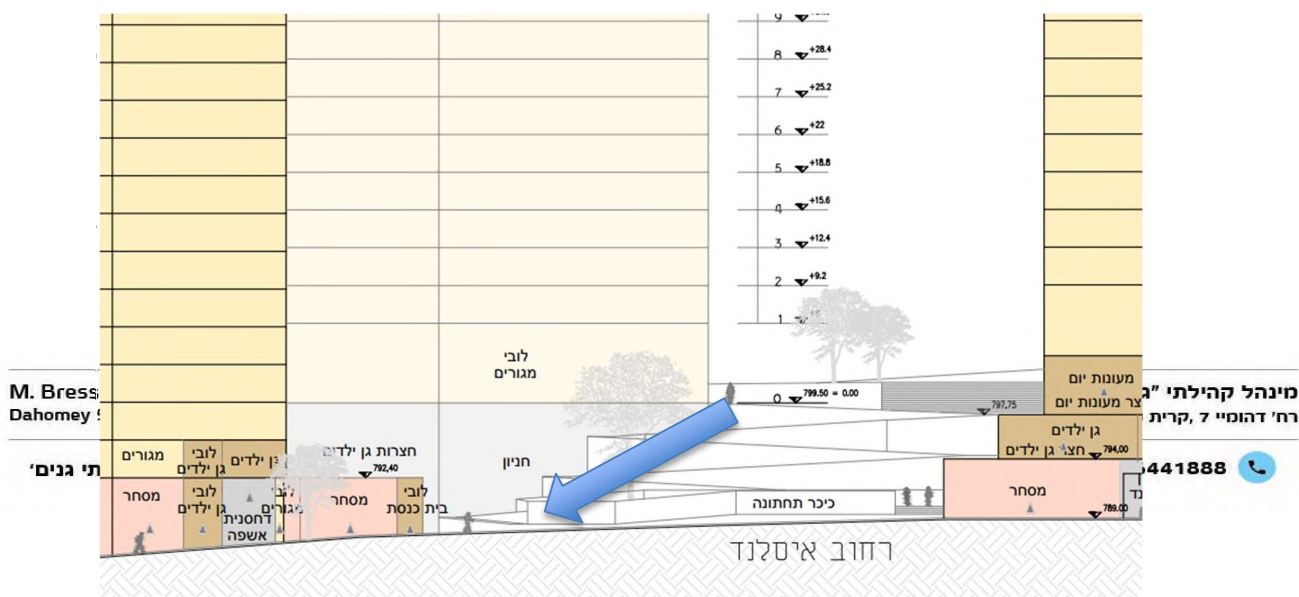
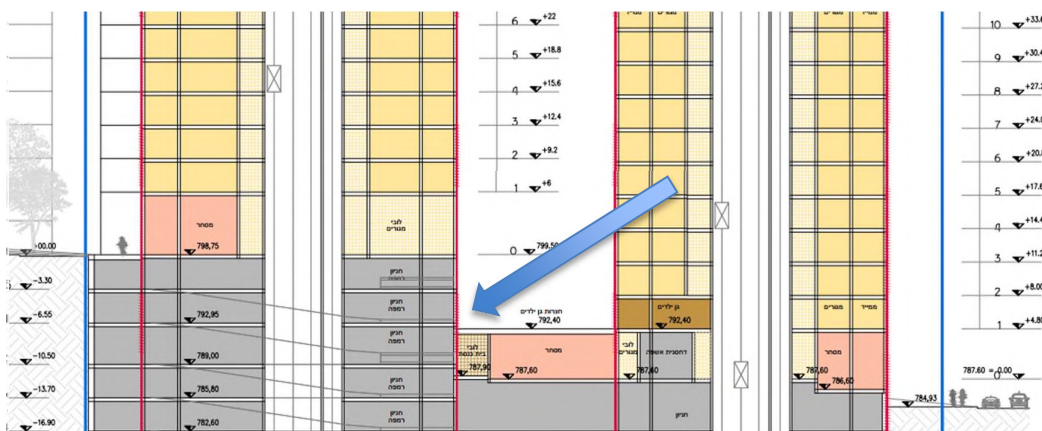
- בתכנון. לפי החישוב הכללי, יחד עם התכנית הנוכחית, האזור יעבור מכסת אכלוס של 2,868 יח"ד וטרם נמצא מענה ציבורי לתכניות.
- 1.6. יש לעצור את התקדמות התכנית הזאת עד ליצירת בחינה מחודשת של המרחב והמלצות לתכנון נכון של השלד הציבורי.
- 1.7. בנוסף, המינהל הקהילתי מבקש להתייחס בהוראות התכנית לתכנית אב יובלים גנים ולציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג במלואה ותאושר. אין לקדם את התכנית ולהוציא היתר בניה עד לאישור הסופי וסיום עבודת המיפוי ומציאת הפתרונות לצרכי הציבור.
- 1.8. על פי החלטת הוועדה על כל 1000 יח' דיור ממרץ 2024 יש להגיש היתרים ל-18 כיתות יסודי, 6 כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה, שלושה עד ארבע בתי כנסת (800 מ"ר).
- 1.9. בהתחשב בכך שמספר התוכניות המקודמות בשכונה הגיעו לתוספת של 3,900 יח"ד חדשות, כולל הקיימות, המינהל הקהילתי מבקש שלא תאושרנה תוכניות ליח"ד נוספות מבלי שניתן מענה להחלטת הוועדה מחודש מרץ 2024, קרי, לא תהיה תוספת עד שיוצג אישור ועדה ל-70 כיתות יסודי, 23 כיתות מעון יום, 36 כיתות גן, 4 תחנות לבריאות המשפחה ו-16 בתי כנסת בשכונת קרית מנחם. כנ"ל גם בעיר גנים ג' שם מתוכננת תוספת יח"ד דומה.
- 1.10. על כל תוכנית חדשה במרחב להיות מעוכבת עד שתכובד ההחלטה של הוועדה המחוזית.

2. בינוי

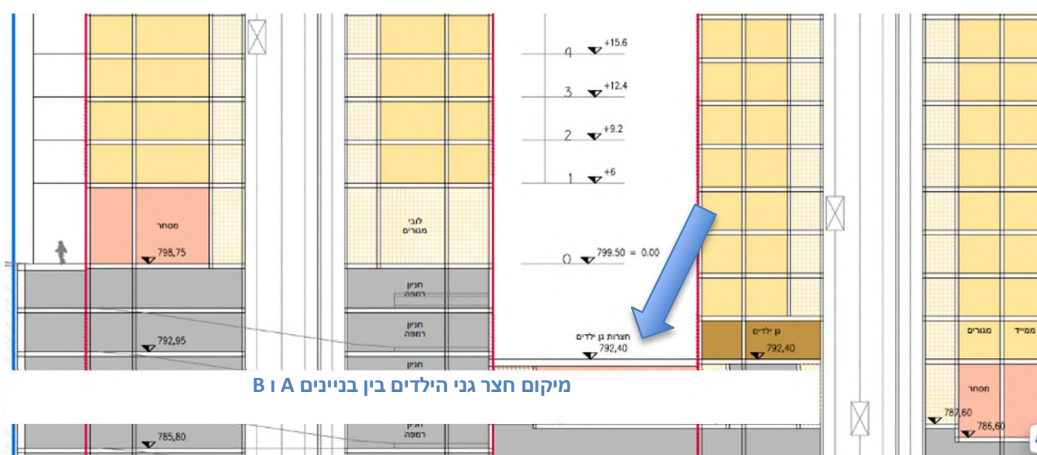
- חלוקת השטחים בתכנית אינה אפקטיבית ויוצרת פריסה של ייעודי קרקע באופן לא מיטבי.
- בכניסה לבניין C ישנה רחבה מבונה גדולה למפלס הכניסה של רחוב קולומביה היוצרת הקטנה של השטחים הפתוחים. אנו סבורים שיש להצמיד את קו הבניין לכיוון קו הרחוב וליצור חזית מסחרית צמודת דופן ברחוב קולומביה. העמדה זאת תאפשר מיטוב של השטחים הפתוחים שכרגע משמשים ברובם כרמפת מעבר.



- החניון המוצע בתכנית משתרע על 4 קומות מעל מפלס רחוב קולומביה, מפלסי החניון אמורות להבנות בתת"ק ולא מעל מפלסי הרחוב. מלבד הבינוי המוגזם לגובה של 31 קומות במקום 27 אנו רואים שהחניון יוצר קיר תמך גדול במעלה המעבר הציבורי (השצ"פ). ולכן אנו מבקשים לא לאפשר בינוי מסוג זה ולהימנע מקירות התמך המוגזמים.

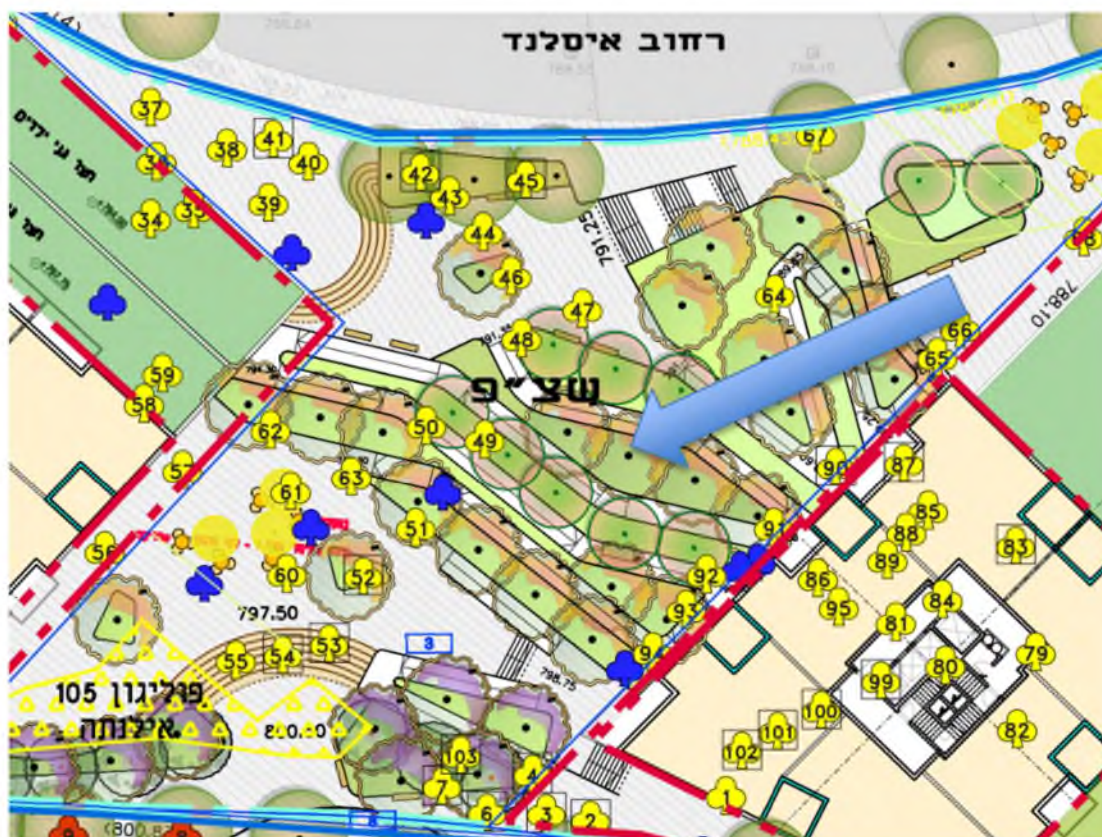


- גן הילדים ממוקם מעל דחסנית האשפה, מקור לריחות ורעש שיעלו לכיוון חצר הגן.
- אנו מציעים להעביר את חצרות גני הילדים בבניין B לכיוון השצ"פ.
- כמו כן לא ברורה מהיכן הכניסה לחצרות המעונות וגני הילדים שצמודות לבניין C
- חצר גני הילדים ממוקמת בין שני הבניינים, ולכן הגן יהיה מוצל ברוב הזמן ללא חשיפה כלל לשמש.



3. שצפי"ם

- השטח הפתוח בתכנית אינו אפקטיבי וכולל מעבר (רמפה) מפוטל לאורכו. מעבר זה גוזל את מרבית השטח ויוצר מעבר ארוך במקום שצ"פ אפקטיבי לטובת השכונה.
- אנו מבקשים לחלק את השצ"פ לשני חלקים עליון ותחתון וליצור מעבר מדרגות בין שניהם תוך יצירת שני מפלסים אפקטיביים במרחב השצ"פ.



שביל לאורך השצ"פ המווה רמפה לאורך כל השטח

- יש ליצור מעבר המאפשר חיבור אופקי לשצ"פ ומוסדות הציבור הנמצאים ממזרח לתכנית המוצעת. כמו כן העמדת בניין C לשפת הרחוב תאפשר חיבור לשביל שעובר ממערב לתכנית.



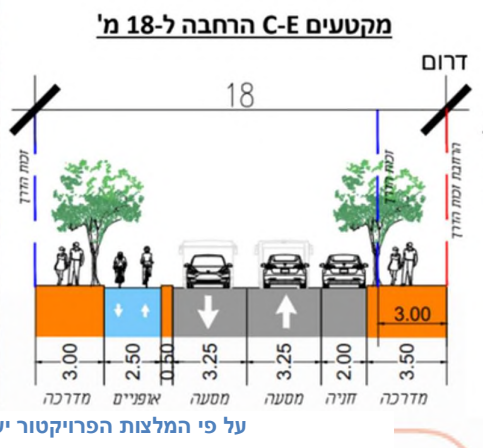
שטח הציבורי בחלקות 61,69,24

4. תנועה

- הוגדר חניון תת קרקעי על כל שטח השצ"פ. הצבת החניון לא תאפשר שתילת עצים בוגרים בשטח המרחב הפתוח ותפגע באפקטיביות של השצ"פ.
- אין בתכנית התייחסות למפרכי העלאה והורדה לגני הילדים ומעונות היום, יש ליצור מפרכים ייעודיים על שפת הרחוב לטובת מוסדות החינוך.
- יש ליצור מקום ייעודי לפריקה וטעינה בשטחי החניון של הפרויקט (יש לאסור פריקה וטעינה של חנויות המסחר לאורך רחובות קולומביה ואיסלנד).
- התכנית לא מתייחסת להרחבת רחוב קולומביה כסי שהוגדרו בהמלצות הפרויקטור השכונתי צוות אב לתחבורה. יש להראות בתכנית שהרחבת הרחוב והחתכים המוצעים על פי המלצות הפרויקטור מוטמעות בנספח התנועה.



על פי המלצות הפרויקטור יש להרחיב ל-18 מטר במקטע E



5. סביבה ונוף

- ניתוח רוחות והצללות- הדו"ח הסביבתי המתייחס לתכנית אינו משקף את המצב המוצע מבחינת רוחות ושעות צל בגלל שהוא מתייחס אך ורק לקווים הכחולים של המתחם הספציפי ולא לשאר התכניות במרחב. הדו"ח חייב לכלול בחשבון את כלל הפרויקטים במתחמים הסמוכים כגון: קולומביה 1-5, איסלנד 19-21, ניו איסלנד, איסלנד- מקסיקו. זאת על מנת להציג ממצאים אובייקטיביים ולהראות את הפגיעה הנוצרת מהבינוי המסיבי של הבינוי המוצע והשפעתו על מבני הציבור, כיתות הגן, השטחים הפתוחים וכו'. נבקש כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה תסקיר מרכזי לרוחות והצללות של כלל מתחמי התכניות שיציג בברור את ההשפעות הסביבתיות.
- סקר עצים – שטח הפרויקט עשיר בעצים רבים מתוכם 115 עצים בעלי ערכיות. עם זאת מתוך 115 עצים בוגרים נכרתים 96 עצים. יש לבקש חוות דעת נוספת מהגורמים הרלוונטיים ולבדוק את סקר העצים פעם נוספת על מנת להעתיק/ להציל עצים נוספים.

טבלת סיכום המלצות

ההמלצה	מס' פרטים	סה"כ כ"ב %
סה"כ עצים לשימור	16	14%
סה"כ עצים להעתקה		0%
סה"כ עצים לכריתה	99	86%
סה"כ עצים בוגרים בשטח	115	100%

6. שונות

- על פי הוראות התכנית 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות (דיוריות) עד 55 מ'. יח' דיור אלו לא נספרות בצרכים הפרוגרמטיים, ובהתחשב במכפיל הגבוה בתכנית המינהל הקהילתי מבקש להפריש עוד 800 מטר לצורכי קהילה ותרבות בהפרשה מבונה.
- שטח בית הכנסת קטן יחסית לפרויקט בסדר גודל כזה, לאור המחסור של כ-3,000 כסאות במצב העתידי בשכונה אנו מבקשים להגדיל את שטח בית הכנסת ל-700 מטר וליצור היתכנות להוספת בית כנסת נוסף בעתיד.
- לא יותר ניווד שטחים בין עיקרי לשרות.
- לא יותרו חניון נוספות בתא שטח 3

בברכה,

מינהל קהילתי גנים

תצהיר

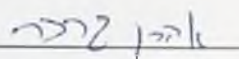
אני הח"מ שהה תלפין כהן נושא ת.ז. 039987359 ולאחר שהזהרתי כי עלי
לאמר את האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב
כדלקמן:

1. הנני עושה את תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שאני מגיש לוועדה המחוזית לתכנון ובניה
בירושלים לתכנית מס' 101-107246.
2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
3. זהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר

אימות חתימה

אני הח"מ אהרן גרבר עו"ד מאשר בזאת כי ביום 12/5/25 הופיע בפני
שהה תלפין כהן נושא ת.ז. 039987359 ולאחר שהזהרתי כי עליו לאמר את האמת וכי
האם לא יעשה כן צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.


שם עו"ד

אהרן גרבר, עו"ד
מ.ר. 70277
חתימת עו"ד

8.5.2025

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנידון: התנגדות לתכנית 101-1072446 התחדשות עירונית קולומביה 6,8,10

כתושב המתגורר בקולומביה 12 בשכנות למתחם התכנית, מוגש בזאת כתב התנגדות לתכנית מס' 101-1072446, התחדשות עירונית קולומביה 6,8,10 (להלן: "התכנית").

רקע

מתחם הפרויקט שבין רחוב איסלנד לקולומביה מהווה חלק מהפרשי גובה משמעותיים שבין רח' הנרייטה סולד, בו עוברת הרק"ל, לבין אזור מגדל המים ומתחם מבני הציבור במעלה השכונה. למעברים בין מפלסי הגובה באזור יש חשיבות יתרה לעידוד ההליכתיות ולחיבור השכונה לתחנות הרק"ל.

הצעה

עיקר התנגדות זו היא הצעה להוספת מעבר ציבורי הליכתי, נגיש וישר יחסית (כמעט ללא פיתולים), ללא מדרגות או מעלית, בין רח' איסלנד לקולומביה. זאת בנוסף למעבר המערבי הכלול בתכנית המוצעת.

בסקיצה להלן ניתן לראות שביל אפשרי המוביל מהנקודה **הגבוהה** ביותר ברחוב איסלנד המשיקה לתכנית, לבין הנקודה **הנמוכה** ביותר ברחוב קולומביה המשיקה לתכנית בקצה השני.



- אורך השביל המוצע בסקיצה (כשהוא בקו ישר): כ-115 מ'.
 - הפרשי גבהים: השביל מתחיל ברח' איסלנד בגובה של כ-789.5 מ' מעל פני הים, ומגיע לרח' קולומביה בגובה של כ-798.8 מ' – עליה של 9.3 מטרים. לפיכך, השיפוע ע"פ בחינה ראשונית הוא כ-8%.
- ניתן אף לייצר זיגזג עדין ולמתן את השיפוע בדומה לסקיצה הבאה, שבה אורך השביל הוא כ-130 מ', והשיפוע יורד לקרוב ל-7%. כמובן שניתן לחשוב על וריאציות נוספות.



בהתאם להצעה הנ"ל, מוצע לתקן את פרישת יעודי הקרקע בתכנית, באופן כזה שעיקר השצ"פ במתחם יהיה רצועה רחבה שתהווה באפר רחב לשביל. שצ"פ שיתוכנן כרצועה רחבה יאפשר הליכה בתחושה בטוחה יותר, ואולי אף יאפשר סימון שביל אופניים.



לשביל המוצע ישנה חשיבות גדולה לא רק בהיותו חיבור בין המפלסים ללא מדרגות או מעליות, אלא מבחינות נוספות:

1. **חיבור לתחנת רק"ל:** השביל יוצר מעבר הליכתי ישיר, נגיש ונוח לתחנת הרק"ל ברח' סולד – "תחנת קרית מנחם" – ומהווה חלופה לירידה התלולה לתחנת הרק"ל בצומת מקסיקו-סולד הכרוכה בשימוש במספר מעליות (עתידיות) או בעשרות מדרגות ובהפרש מפלסים של כ-30 מטרים (!) מרח' קולומביה לתחנה.

ראוי לציין שכיום ההליכה מפארק מקסיקו לתחנת הרק"ל סולד-מקסיקו אינה נעימה בלשון המעטה ולא תמיד מרגישה בטוחה – התחושה היא של הליכה לצד כביש מהיר, בקצה השכונה, עם שמש ביום ושממה יחסית בשעות החושך.

במפה הבאה ניתן לראות שהשביל המוצע מתחבר לרחוב המוביל לתחנת הרק"ל 'קרית מנחם' (דרך הנתיב המסומן כאן בשחור).



2. **שדרוג הרשת הירוקה:** השביל המוצע מחבר בין שני אלמנטים שהינם אולי המשמעותיים ביותר ברשת הירוקה בשכונה:

- a. הטיילת הנופית המקיפה את השכונה, המלווה את תוואי הרק"ל, וצופה על פני אגן נחל שורק והרי ירושלים, על שכונת עין כרם והצריחים האייקונים שלה, ובהמשך על רכס לבן, נחל רפאים עד הר גילה.
 - b. פארק מקסיקו המהווה את הלב הירוק הפועם של השכונה, עם עצים רחבי נוף, מדשאות, ומיקום מצוין לצמוד למרכז המסחרי ולרחובות מרכזיים בשכונה.
- כך, השביל המוצע ישדרג את הרשת הירוקה ואת ההליכתית באמצעות חיבור פשוט בין מרכז השכונה לבין הטיילת ההיקפית ותחנת הרק"ל. כמו כן, יתכן גם חיבור של שביל אופניים שיתפצל מהשביל העובר לאורך הטיילת וייכנס לתוך השכונה.

3. **חיבור לשביל ישראל:** בנוסף לכל זאת, הפינה הצפון מערבית של המתחם, המהווה את תחילתו של המעבר המוצע כאן, הוא חלק משביל ישראל!

פינה זו של המתחם ניצבת מול ה"שביליסטים" שבדיוק סיימו לטפס מכיוון עין כרם, ומהווה עבורם "צומת החלטה". כעת, עליהם לבחור בין שתי אפשרויות. אחת, היא לפנות ימינה ולהמשיך בדיוק בתוואי המסומן במעלה רח' איסלנד, ומשם ימינה בהליכה קצרה ליציאה מהשכונה ומהעיר לכיוון עין לבן. אפשרות אחרת, היא להתעכב מעט בשכונה הקטנה, לנוח, להצטייד, אולי להעביר לילה, ואולי אפילו (להרפתקנים אוהבי ירושלים...) לעצור ליום-יומיים ולחוות את ירושלים במלוא עוצמתה (כעת, עם הארכת קו הרק"ל, זה פשוט יותר מתמיד). למתחם קולומביה יש פוטנציאל להיות "גיים-צ'ינג'ר" בצומת הזו שבשביל ישראל, להאריך את שהותם של השביליסטים בעיר, ולהפוך את המעבר של השביל בירושלים למפגש משמעותי יותר עם העיר ותושביה, ראשית בכך שישהו מעט יותר בתוך שכונת יום יום רגילה, יוכלו להשתרע על הדשא בפארק מקסיקו, לשוחח עם קשישים על הספסל, לשחק כדורגל עם ילדים אחה"צ או סתם לאכול ב"פיצה בפארק" המעולה, ובהמשך אולי אף יישארו לכמה ימים נוספים בעיר או ישובו אליה בעתיד.

שוו בנפשכם, כמה מתחמי התחדשות עירונית בארץ מהווים חלק משביל ישראל, ומה הפוטנציאל הגלום בכך?

השביל המוצע, לכשיפותח, יוכל אף להוביל להסטת שביל ישראל באופן רשמי, כך שבמקום לחצות מהר ככל הניתן את קרית מנחם, יתכבד ויעבור במרכז השכונה ובפארק מקסיקו, משם ימשיך לגבעת הרוגם לתצפית נהדרת על ירושלים, ומשם לטיילת הצפונית ולתוואי הקיים היורד לעין לבן.

השביל המוצע, במידה ויהפוך בעתיד לחלק משביל ישראל(!) יוכל לשדרג את חוויית השביל במעברו בירושלים, ויצור בסיס למפגשים אנושיים אפשריים בין השביליסטים לבין תושבי השכונה.

המצב הנוכחי בו שביל ישראל עובר לרגע קצרצר בכמה רחובות קטנים שלא מעוררים רושם מיוחד ולא מזמינים לאף עצירה משמעותית, דבר זה הוא פספוס גדול, ובמובן מסוים אף מביך ומביש, ואולי היה עדיף לחסוך את העיקוף שעשה שביל ישראל בשנים האחרונות רק כדי להיכנס לרגע לירושלים. עניין זה נזקק לתיקון משמעותי שיוכל להיעשות לענ"ד בתכנית במתחם קולומביה, באמצעות תכנון מחודש שיכלול את השביל המוצע.

במפה להלן, מתוך אתר שביל ישראל – תוואי השביל הקיים ותוואי חלופי עתידי שיוכל לעבור דרך פרויקט קולומביה:



שדרוגים להצעה

בהמשך לאמור לעיל, במידה והשביל המוצע יעודכן בתכנית, ובמידה ואף ישתלב בעתיד בשביל ישראל, ניתן להציע מרכיבים נוספים שישתלבו בקונספט זה:

1. **הקצאה ציבורית מבונה:** מוצע להקצות בתכנית שטח ציבורי מבונה בגודל של כ-150 200 מ"ר לשימושי תרבות וקהילה בזיקה לשביל ישראל, שינצל את המפגש הייחודי בין שביל ישראל לבין פרויקט פינוי-בינוי בשכונת קרית מנחם. להלן כמה רעיונות אפשריים שיוכלו להתממש בחלל זה:

- a. **מרכז מורשת שביל ישראל** -מרחב קטן שמספר את סיפור השביל, עם תערוכות מתחלפות של צלמי טבע, מפות היסטוריות, סיפורי מטיילים ופינת מידע אינטראקטיבית למטיילים.
- b. **בית ספר שדה הרי ירושלים** – בי"ס שדה אשר בנוסף להוצאת טיולים בהרי ירושלים, יתמחה בהדרכה בכל הנוגע למפגשי עיר וטבע, יעסוק בקונפליקטים שבין פיתוח וסביבה ויחנך לשמירת הטבע בעולם מצטופף ואורבני (ולא בהכרח יכלול לינה במקום).
- c. **אכסניית "שביליסט"** -מתחם לינה קטן וצנוע למטיילי השביל, המשלב חלל משותף עם מטבחון, מקלחות, ומספר מיטות. זה יכול למשוך מטיילים לשהות בשכונה ולתרום לכלכלה המקומית.
- d. **גלריית "ישראל ברגל"** - "חלל תצוגה המציג אמנות הקשורה לנופי ישראל והמסע הרגלי, בדגש על אזורים בהם עובר השביל.
- e. **מרכז הכנה למטיילים** -מרחב הכולל חנות ציוד קטנה, נקודת מים למילוי, עמדת טעינת מכשירים חשמליים, ולוח מידע עם עדכונים על מזג האוויר ומצב השביל.
- f. **קפה "נקודת ציון"** - "בית קפה קהילתי שהכנסותיו מוקדשות לתחזוקת השביל.
- g. **מרחב קהילתי "דרך הארץ"** - "חלל רב-תכליתי המשמש הן את תושבי השכונה והן את מטיילי השביל, עם פעילויות משותפות כמו סדנאות שטח ויצירה, הרצאות מסע, ומפגשים בין מטיילים לתושבים.
- h. **גינת מורשת צמחי הדרך** -גינה קטנה המציגה את הצמחייה האופיינית לאזורים השונים בהם עובר שביל ישראל, עם שילוט הסבר ופינות ישיבה.
- i. **מרפסת תצפית "נוף ישראל"** - "נקודת תצפית גבוהה באחד המבנים החדשים, המאפשרת מבט פנורמי על הנוף ועל תוואי השביל באזור.
- j. **מוזיאון זעיר "ישראל במרחק נגיעה"** - "תערוכה אינטראקטיבית המציגה מודלים תלת-ממדיים מוקטנים של נקודות מפתח לאורך השביל.
- k. **מרחב חינוכי "דור המדבר"** - "מקום המארח פעילויות לילדי השכונה בנושאי טבע, סביבה וידיעת הארץ, בשילוב עם ביקורי בתי ספר מרחבי הארץ.
- l. **מרכז מבקרים המשלב מחקר** בנושאי סביבה ועיר כגון טבע עירוני, התחדשות עירונית-סביבתית, מערכות המים, החי והצומח באזור, צפרות וכדומה. המטרה היא, כאמור, לממש את הפוטנציאל של שילוב שביל ישראל בפרויקט במטרה להעשיר את השכונה מצד אחד, ואת חוויית הטיול בשביל ישראל מצד שני.

2. **גני יער:** בנוסף, לאור קרבתו של הפרויקט ליער ירושלים, מוצע שגני הילדים במתחם יוגדרו (ככל האפשר) ויתוכננו כבסיס אפשרי לגני יער (דמיינו כותרת: "לראשונה בארץ: הוועדה המחוזית ירושלים אישרה גן יער במתחם התחדשות עירונית!"). במידה ולא ניתן להגדיר בתב"ע גן יער, הגנים יהיו פתוחים לשצ"פ והיציאה מהם תהיה קרובה לפינה הצפון מערבית של המתחם, באופן שהגן יוכל להתחיל את היום במבנה, ובהליכה לא ארוכה (כ-10-15 דק' בקצב גן) להגיע ליער.

3. **פיתוח:** השצ"פ יפותח לא בפורמט רגיל ומוכר של רוב ככל השצ"פים בארץ, אלא כרצועה של "טבע עירוני" מעוצב באופי הרי ירושלים – עצים מקומיים, מסלעת, טרסה "עתיקה" עם עצי בוסתן, מערה קטנה וכדומה.

בברכה,
קותי גלעד
kutigil@gmail.com
0503231069