

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0766501

הקמת מבנה מגורים להשכרה ברח' שדרות הרצל 80, בית הכרם



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
06/10/2019  
להפקיד את התכנית  
02/02/2020  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת על הזוּפן המערבית של שדרות הרצל בבית הכרם ממול למכללת דוד ילין. התכנית מציעה שינוי לתכנית קיימת המאפשרת מגורים להשכרה עם יחיד במגוון גדלים המתאימים להשכרה, לסטודנטים, לזוגות, לבודדים, משפחות וכו' וחזית מסחרית לרח' הרצל. השינוי המוצע אינו משנה את יעודי הקרקע אלא מגדילה את נפח הבנין ובעקבות כך גם את שטחי הבניה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית על שינוי מדיניות קווי בנין. סה"כ היקפי הבניה המוצעים בתכנית הם כ - 9600 מ"ר . מטלה ציבורית בניית גן ילדים ברמת מעטפת על חשבון היזם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

הקמת מבנה מגורים להשכרה ברח' שדרות הרצל 80, בית הכרם

101-0766501 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.975 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218065
קואורדינאטה Y	632249

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת על ציר שדרות הרצל בין צומת רחוב החלוץ לכיכר דניה.

### 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	שד הרצל	80	

שכונה בית הכרם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30150	מוסדר	חלק	240	187, 238

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/2018	8047	7813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0425132 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0425132
24/03/1994	2809	4204	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4114. הוראות תכנית 4114 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4114
21/01/2010	1593	6052		החלפה	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
29/03/2004	2475	5286	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8000
15/01/2004	1592	5264		החלפה	8593
04/05/1975	1589	2109	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 1124א'.	החלפה	א /1124



**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				אהרן זילברשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אהרן זילברשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/07/2019	ראובן אלסטר	12: 54 07/11/2019		לא
בינוי	מנחה		1	30/12/2019	אהרן זילברשטיין	17: 14 30/12/2019	נספח מס. 1	לא
תנועה	מנחה		1	14/07/2019	אייל קראוס	12: 06 14/07/2019	נספח מס. 2	לא
טבלת שטחים	רקע		1	21/01/2020	אהרן זילברשטיין	11: 58 21/01/2020		לא

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם	פרטי			ישורון אבא השקעות בע"מ	ירושלים	יפו	107	02-9660761	02-9960764	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ישורון אבא השקעות בע"מ	ירושלים	יפו	107	02-9660761	02-9960764	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ישורון אבא השקעות בע"מ	ירושלים	יפו	107	02-9660761	02-9660764	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אהרן זילברשטיין	29885	א.זילברשטיין אדריכלים	ירושלים	עמק רפאים	54	02-6259440	02-6259442	agi.tect@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	(2)	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת : כנפי נשרים 68.

(2) כתובת : בית הדפוס 22.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

הקמת מבנה מגורים להשכרה וחזית מסחרית לרחוב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קוי בנין חדשים.
2. קביעת תוספת לזכויות בניה.
3. קביעת מס' יחידות דיור ל 129 בשימוש דיור להשכרה.
4. קביעת תנאים להיתר בניה.
5. קביעת שטח מבונה של 125 מ"ר ברמת מעטפת לשימוש גן ילדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
ציר	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	970.07	100
סה"כ	970.07	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	189.11	16.24
מגורים ד'	975.01	83.76
סה"כ	1,164.11	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים להשכרה.            2. מסחר בקומת הקרקע.            3. גן ילדים כמסומן בנספח הבינוי.            4. מתקנים טכניים.            5. חניון רגיל / חניון אוטומטי</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. חומרי בניה:            א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה לא ייפחת מ-15 ס"מ.            ב. על אף האמור בסעיף קטן א לעיל, יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, זכוכית וחומר אחר בבניית הקירות החיצוניים של הבניין.            2. חלונות ממ"ד יבנו כחלון נגרר לתוך כיס נסתר ע"פ הנחיות פיקוד העורף.            3. תותר הבלטת מרפסות זיז מחזית המבנה ובלבד שתהיינה בתחום קווי הבניין.            4. כל המערכות הטכניות, דודים וקולטי שמש, חדרי מדרגות וכיוצ"ב לא יחרגו מגובה גג המבנה.            5. אסורה התקנת מערכות, צנרת ומתקני תשתית על חזיתות הבניין, לרבות צלחות לוויין ואנטנות.            6. תותר בניית הצללה ו/או אלמנטים עיצוביים אחרים מוחץ לקווי בניין עד 60 ס"מ מקו בניין- באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.            7. בשטח המסומן בנספח הבינוי בפסים אלכסוניים המצוי בקומה (2 -) של הבניין והיקפו כ-125 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים בלבד עם יציאה לחצר בהקף של 114 מ"ר ומקפסת מקורה, שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.8 להלן.            הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הכניסה לשימוש המסחרי תהא ישירות מהרחוב ותותאם לגובה המדרכה הסמוכה.            2. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרכבת הקלה, אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירה.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>1. יותר שימוש במתקני חניה אוטומטיים/חניון אוטומטי ובלבד שיהיו תת קרקעיים ובהתאם לתקן הישראלי. חניה תהיה לפי הנספח, תותר תוספת קומה לעת מתן היתר.            2. חנייה לאופניים תתאפשר בחדר ייעודי לכך ו/או במחסנים הפרטיים שגודלם 5 מ"ר ומעלה, ובלבד שתהיה בקומות תת הקרקע ותישמר אליה גישה ישירה מתוך הבניין. מספר החניות יתואם מול מהנדס העיר ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. לפי תשריט וטבלה 5.</p> <p><b>ה</b></p> <p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p>

4.1	מגורים ד'
<p>1. במקומות המסומנים בתשריט "כחזית מסחרית", תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.                  2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>	
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                  דיור להשכרה:</p>
<p>1. תקופת ההשכרה: כל הדירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 10 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.                  2. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרן ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.                  3. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.                  4. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.                  כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.</p>	
ז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים) יותרו פתרונות לחלחול טכני כחלופה לחלחול טבעי.</p>	
4.2	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	הדרך תשמש כמעבר הולכי רגל נגיש
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>זרכים</b></p>
<p>בהתאם לעקרונות התכנון המופיעים בנספח הבינוי יוכלו לבצע הנגשת הולכי רגל מרחוב דגניה לרחוב הרצל וחזרה                  באמצעות בנית מעליות ושיפועים מתונים בהתאם לתקני הנגשה.                  המעלית בצמוד למבנה בתחום המגרש תשמש להנגשת הציבור לגן הילדים ולדיירי הבניין.                  התכנית המוצעת להנגשה כפי שמופעה בנספח בינוי אושרה ע"י תכנית אב לתחבורה.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי						
490					129	10	3	9544	1621	495	2662	4766		מגורים ד' להשכרה	
								202				202		מגורים ד' מסחר	
								125	125				קומה 2-	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור להינוך	
	0	5	(3)	3	(1) 129	10 (2)	3	9871	1621	620	2662	4968	975	מגורים ד' <סך הכל>	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- למרות האמור לעיל, לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומה תת קרקעית לחניה, מחסנים, שטחים טכניים, מעבר למספר הקומות המצויין בתכנית.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת יח"ד ללא שינוי בשטחים.
- (2) מעבר ל 10 קומות למגורים שמעל לכניסה הקובעת, תותר קומה טכנית עבור מערכות וגג ירוק, וקומה טכנית מעל המסחר.
- (3) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. כל המעקות והגדרות יהיו בגובה תיקני ועשויות ברזל מגולוון צבוע.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	איסוף האשפה יהיה ממכלי אשפה מוטמנים ברחוב דגניה. אשפת הבנין הנצברת בבנין תפונה על ידי אחזקת הבנין אל מיכלי האשפה המוטמנים ברחוב דגניה.
<b>6.4</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	1. כל סטיה מההוראות בסעיף 4.1.2 (ו') יהווה סטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום המרחק שבין גבול המגרש לקו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת. וזאת למעט המצויין בסעיף 4.1.2 א. (6) לענין בליטות מותרות מקווי הבניין. 3. חלה חובת שימוש של חזית מסחרית על רחוב הרצל, כל שינוי משימוש זה ייחשב כסטיה ניכרת. 4. שלבי הביצוע הינם מחייבים, וכל שינוי מהם יהווה סטיה ניכרת. 5. לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים לרבות מרפסות לשטחי מגורים. כל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת. 6. מספר קומות מעל הקרקע כמופרט בטבלה 5, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	1. תנאי להיתר איכלוס יהיה ביצוע השטח הציבורי ברמת מעטפת. 2. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים על פי דרישת מחלקת שפ"ע.
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה השלמת תכנון השטח הציבורי הבנוי בתיאום עם מחלקת מבני ציבור. 2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100. 3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויין בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. מיקום מתקני התשתית ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר, וזאת שלא בחזית הקדמית של הבניין.

	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
	<p>5. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח לנטיעת עצים לאישור מחלקת גנות.</p> <p>7. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ב) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית על ידי בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>8. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, וזאת בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>9. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בנייה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בסעיף 4.1.2 ו' 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בסעיף 4.1.2 ו' 1 לעיל.</p> <p>12. על פי עיקרונות ניספח הבינוי יתקנו מעליות אשר יאפשרו קישור רגלי בין הרחובות הרצל ודגניה ולא יהיה בכך בכדי לעכב את מתן היתר בניה ו/או איכלוס הפרויקט, ובכל מקרה לא יחול על היזם.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה (2-) של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>	

	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
	<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.8</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>			
	<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
	1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
	2	תנאי לטופס אכלוס	ביצוע השטחים הציבורים המבונים ברמת מעטפת.

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 6 שנים מיום אישורה. במידה ולא יוצא היתר בניה בפסק זמן זה, יבוטלו זכויות הבניה מתוקף התכנית.  
היתר חפירה לא מהווה היתר לעניין זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33