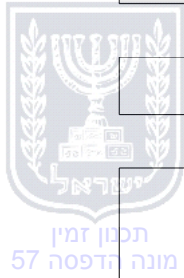


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0425132

הקמת מבנה מגורים להשכרה ברחוב שדרות הרצל 80, בית הכרם



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת על הדופן המערבית של שדי הרצל בבית הכרם, ממול למכללת דוד ילין. במצב המאושר כוללת התכנית ייעוד שטח "מגורים 1" ו"דרך מאושרת". התכנית מציעה הקמת מבנה שיישמש ברובו למגורים להשכרה עם יח"ד דיור קטנות, קומה חלקית מסחרית עם ארקדה במפלס הרחוב, וחניון תת קרקעי אוטומטי/מכני/רגיל. היקפי הבניה המוצעים בתכנית כ-4240 מ"ר על קרקעים. התכנית תכלול הסדרת שביל קיים המחבר בין רחוב שדי הרצל ממזרח לרח' שי מרדכי ממערב שיישרת את הולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבנה מגורים להשכרה ברחוב שדרות הרצל 80,
בית הכרם

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0425132 מספר התכנית

1.155 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218065 קואורדינאטה X

632249 קואורדינאטה Y

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 | 60 | 187, 233 |

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 57



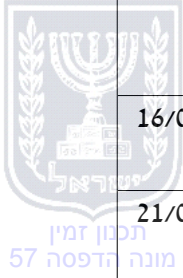
תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62. | החלפה | 62 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166ב' | כפיפות | ב /5166 |
| 04/05/1975 | 1589 | 2109 | תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 1124א'. | החלפה | א /1124 |
| 29/03/2004 | 2475 | 5286 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 8000 |
| 24/03/1994 | 2809 | 4204 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4114. הוראות תכנית 4114 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 4114 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מנדי רוזנפלד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מנדי רוזנפלד | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח מס. 1 | 02/10/2017 | מנדי רוזנפלד | 28/09/2017 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח מס. 2 | 14/05/2018 | ראובן אלסטר | 11/07/2017 | 1 | 1: 250 | מחייב | חלוקה ורישום |
| לא | נספח מס. 3 | 05/09/2017 | משה אלבוחר | 03/09/2017 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | | 02/10/2017 | מנדי רוזנפלד | 28/09/2017 | 1 | 1: 200 | רקע | טבלת שטחים |
| לא | | 08/03/2017 | ראובן אלסטר | 06/11/2016 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------|---------|----------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | 1 | 02-6297860 | | |
| יזם | פרטי | | | ישורון אבא השקעות בע"מ | ירושלים | יפו | 107 | 02-9660761 | 02-9660764 | |

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 | 02-9660764 | |

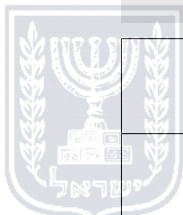
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| 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 | |
| בעלים | רשות מקומית | | | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | 1 | 02-6297860 | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|--------------|---------------|-------------------------------------|---------|------------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | מנדי רוזנפלד | | רוזנפלד אדריכלים | ירושלים | יפו | 34 | 02-5666649 | 02-5631533 | office@rosenfeldarens.com |
| מהנדס | יועץ תחבורה | משה אלבוחר | 114972 | משה אלבוחר- שירותי הנדסה בע"מ | ירושלים | האומן | 24 | 02-6795581 | 02-6795571 | office@alboc her-eng.co.il |
| מודד | מודד | ראובן אלסטר | 502 | | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | 02-6522596 | meimad@me imad-sur.co.il |



משרד תכנון ומבנה
מנהל הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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. שינוי מייעוד אזור מגורים ליעוד מגורים ד'.

2. ביטול ייעוד דרך

3. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה

4. קביעת קווי בניין חדשים

5. קביעת חזית מסחרית

6. קביעת תוספת לזכויות בניה

7. קביעת גובה בינוי ל-10 קומות ממפלס הרחוב+קומת טכנית מעל

8. קביעת מספר יחידות דיור ל-81 בשימוש דיור להשכרה

9. קביעת יחידת דיור בשימוש שטח מבונה ציבורי

10. קביעת תנאים להיתר בניה



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 57

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 02 |
| מגורים ד' | 01 |



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 57

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------|----------------|
| דרך /מסילה לביטול | מגורים ד' | 01 |
| חזית מסחרית | מגורים ד' | 01 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד' | 01 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|--------------|-------------|
| 26.22 | 302 | דרך מאושרת |
| 73.79 | 850 | מגורים 1 |
| 100 | 1,152 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|----------------|-------------|
| 16.06 | 185.63 | דרך מאושרת |
| 83.94 | 970.07 | מגורים ד' |
| 100 | 1,155.7 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים 1. מגורים להשכרה. 2. מסחר בקומת הקרקע 3. מתקנים טכניים 4. חניון רגיל / חניון אוטומטי 5. דירה בשימוש ציבורי למגורי אנשים עם מוגבלויות או עולים חדשים |
| 4.1.2 | הוראות אדריכלות א 1. 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. 2. חלונות ממ"ד יבנו כחלון נגרר לתוך כיס נסתר ע"פ הערות הג"א. 3. תותר הבלטת מרפסות זיז מחזית המבנה ובלבד שתהיינה בתחום קווי הבניין. 4. כל המערכות הטכניות, דודים וקולטי שמש, חדרי מדרגות וכיוצא"ב לא יחרגו מגובה גג המבנה. 5. אסורה התקנת מערכות, צנרת ומתקני תשתית על חזיתות הבניין, לרבות צלחות לווין ואנטנות. 6. תותר בניית הצללה ו/או אלמנטים עיצוביים אחרים מחוץ לקווי בניין עד 60 ס"מ מקו בניין, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. |
| ב | בינוי ו/או פיתוח 1. הכניסה לשימוש המסחרי תהא ישירות מהרחוב ותותאם לגובה המדרכה הסמוכה. 2. גובה קומת מגורים יהיה בין 3.0-3.5 מטר ברוטו מריצפה לריצפה. |
| ג | דרכים סימון מהתשריט : דרך / מסילה לביטול השטח המסומן בתשריט כ"דרך לביטול" מיועד לביטול דרך מאושרת. |
| ד | חניה 1. יותר שימוש במתקני חניה אוטומטיים/חניון אוטומטי ובלבד שיהיו תת קרקעיים ובהתאם לתקן הישראלי. 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. |
| ה | קווי בנין 1. לפי נספח בינוי וטבלא 5. |
| ו | רישום שטחים ציבוריים 1. השטח המסומן בנספח הבינוי בקומה 2- בצבע חום מיועד לדירה בשימוש ציבורי כמגורים לאוכלוסיה עם מוגבלויות או עולים חדשים. שטח זה יירשם על שם הרשות המקומית כמפורט |

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|---|
| | <p>בסעיף 6.5 להוראות התכנית, במסגרת החלוקה החדשה.</p> <p>2. היקף השטח לשימוש הציבורי יהיה עד 45 מ"ר ויתואם עם מחלקת מדיניות תכנון עיר לעת הוצאת היתר בנייה.</p> |
| ז | <p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית", תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> |
| ח | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דירור 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.</p> <p>2. מספר יחידות הדירור המרבי בתכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה או צמצום תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. 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 במישרין 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדירור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדירור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדירור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דירור להשכרה" יבוטלו.</p> <p>8. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.</p> |
| ט | <p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר 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)</p> <p>יותר פתרונות לחלחול טכני כחלופה לחלחול טבעי.</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |

| | |
|---|--------------|
| | 4.2 |
| <p>דרך מאושרת</p> <p>1. מעבר הולכי רגל 2. פיתוח נופי וגינון 3. מעבר תשתיות ומתקנים טכניים. 4. חדר טרנספורמציה</p> | |
| | 4.2.2 |
| <p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תכנון תא שטח 2 יוגש כחלק מהיתר הבניה. 2. יותר מעבר תשתיות, מתקנים טכניים וחדר טרנספורמציה ככל שיידרשו ובלבד שיהיו תת קרקעיים ומשולבים כחלק אינטגרלי בתכנון.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד | |
|------|---------------|------------|-----------|-------------------|--------------------|-----------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------------|
| | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | עיקרי |
| | | | | | | 81 | 4530 | 400 | 160 | 1500 | 2470 | מגורים להשכרה | מגורים ד' | |
| | | | | | | | 130 | | | | 130 | מסחר | מגורים ד' | |
| | | | | | | 1 | 45 (1) | | 45 | | | דיוור מיוחד | מגורים ד' | |
| | | | | | | | 690 | 690 | | | | אחסנה | מגורים ד' | |
| | | | | | | | 555 | 555 | | | | חניון | מגורים ד' | |
| | | | | | | | 15 | 15 | | | | מתקנים הנדסיים | מגורים ד' | |
| 0 | 5 | 3 | 5 | 5 | 10 (4) | 82 (3) | 5965 | 1660 (2) | 205 | 1500 | 2600 | 970.07 <סך הכל> | מגורים ד' | |
| | | | | | | | 30 | 30 | | | | 185.63 | מתקנים הנדסיים | מגורים ד' - מאושרת |

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- 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.
- יותר ניווד שטחים בין שטח על קרקעי לתת קרקעי ולהיפך ובין שטח עיקרי לשירות ולהיפך, וזאת ללא שינוי בסך השטח המרבי לבניה.
- יותר ניווד בין שטחי שירות תת קרקעיים להגדלת חדר טרנספורמציה (מתקן הנדסי) ככל שיידרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחים אלו הם בשימוש ציבורי עבור דירה למגורי אנשים עם מוגבלויות או עולים חדשים, בקומת 2-.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו כשטחי חניה ומחסנים. כל סטייה ניכרת מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
- כולל דירה בשימוש ציבורי.
- מעבר ל 10 קומות למגורים שמעל לכניסה הקובעת, תותר קומה טכנית עבור מערכות וגג ירוק..

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

1. כל המעקות והגדרות יהיו בגובה תיקני ועשויות ברזל מגולוון צבוע.

6.2 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כל לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.3 חשמל

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הקמת חדר שנאים לפי דרישת ובתיאום חברת החשמל.
2. חדר השנאים יהיה תת קרקעי ומשולב בפיתוח.

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מיקום לפחי אשפה יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובאישור מחלקת התברואה.

6.5 איחוד וחלוקה

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ראה נספח חלוקה ורישום.
ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ג. בשלב הכנת התצ"ר, רשאי בעל הזכויות במקרקעין לאחד תאי שטח המסומנים בתשריט בתנאי שהדבר אושר על ידי הוועדה המקומית.
ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר, חפץ.

6.6 סטיה ניכרת

1. מספר הקומות המצויין בנספח הבינוי ובטבלא מספר 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת.
2. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובטבלא מספר 5 הינם מחייבים. צמצום המרחק שבין גבול המגרש לקו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת
וזאת למעט המצוין בסעיף 1.2.4.א (6) לענין בליטות מותרות מקווי הבניין.
3. איחוד דירות בשלב היתר הבניה ייחשב כסטייה ניכרת.
4. חלה חובת שימוש של חזית מסחרית על הרצל, כל שינוי משימוש זה ייחשב כסטייה ניכרת.

6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה רישום השטח המיועד לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.
2. תנאי למתן היתר אכלוס יהא הסדרת השביל הציבורי בתא שטח 02.

6.8 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום המגורים לצרכי ציבור כמופרט בנספח הבינוי. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח



| תנאים למתן היתרי בניה | 6.8 |
|--|-----|
| <p>המיועד לצרכי ציבור. בעת רישום הבית המשותף תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי לצרכי ציבור</p> <p>2. תנאי למתן היתר ראשון לעבודה בתחום המגרש יהיה הסדרת כניסת ויציאת כלי רכב מרחוב הרצל לפי תכניות שיאושרו ע"י משרד התחבורה או גוף אחר מטעמם.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון טכנולוגי על ידי יועץ התנועה שיימנע מרכבים להתקע על מסילת הרקל"ה.</p> <p>4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.</p> <p>5. 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) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. היתר היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>6. מיקום מתקני התשתית ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר, וזאת שלא בחזית הקדמית של הבניין.</p> <p>7. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח לנטיעת עצים לאישור מחלקת גנות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון חניה לאופניים לאישור מהנדס העיר.</p> <p>10. 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>11. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, וזאת בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>12. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> | |

| היטל השבחה | 6.9 |
|--|-----|
| <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> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------------------|---------------------|
| 1 | התכנית תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים |

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57