

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0995183

התחדשות עירונית - בית הכרם, הרצל 97

ירושלים

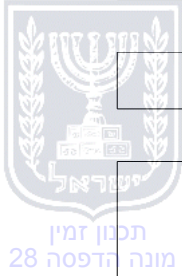
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/09/2022

להפקיד את התכנית

07/06/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במתחם ששטחו כ-1.816 דונם, וממוקמת בין רחובות הרצל 97 לסופר, על ציר הרכבת הקלה, בשכונת בית הכרם.

בתחום התכנית קיימים שני מבני מגורים מחוברים הכוללים 28 יח"ד המיועדים להריסה.

התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים בעירוב שימושים בגובה של עד 10 קומות לרחובות שדרות הרצל וסופר וכוללת 89 יח"ד.

כן מוצעת חזית מסחרית לרחוב הרצל לרבות הרחבת זכות הדרך וגן ילדים בהפרשה מבונה במפלס רחוב סופר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

התחדשות עירונית - בית הכרם, הרצל 97

מספר התכנית 101-0995183

1.2 שטח התכנית 1.816 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 218250

קואורדינאטה Y 632087

1.5.2 תיאור מקום**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	97	

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	218	

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 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחום החלקות התחומות בתכנית.	687	1586		16/07/1959
8593	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 8593 בתחומה.	5264	1592		15/01/2004



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				בועז ביטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בועז ביטמן		תשריט מצב מוצע	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 250	1	15/04/2023	בועז ביטמן	09: 09 30/04/2023	נספח תלת מימד	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	17/04/2023	בועז ביטמן	11: 33 14/05/2023	נספח בינוי- מחייב לעניין מספר הקומות בכל חתך, החזית המסחרית לציר הרק"ל לרבות תכנון חזית מסחרית בקו 0 לבניין לחלוקה המצרנית מס' 222.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	07/05/2023	אייל קראוס	11: 55 09/05/2023	נספח תנועה- מחייב לעניין מיקום רמפת הכניסה לחניה בחלק הצפוני של תא השטח.	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		19	24/08/2021	ארז קפלן	14: 54 13/02/2023	סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		123	13/04/2022	נדב שדה	12: 40 15/01/2023	נספח סביבתי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/05/2023	אהוד קראוס	10: 50 14/05/2023	מצב מאושר	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
	פרטי	עזרא כהן		לב בית הכרם בע"מ	ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-5790560	02-5798822	officecohen@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman-bentzur.co.il
מר	אגרונום	ארז קפלן		ארז קפלן תכנון נוף וניהול פרויקטים	ירושלים	מסריק	1	02-5336034		kaplanerez@gmail.com
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות	ירושלים	הרטום	9	02-5400430		photocad@kraus-eng.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il
	יועץ	נדב שדה		שדות- תכנון ויועץ סביבתי	פרדס חנה- כרכור	המגינים	11			nadav@sadotproj.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

הריסת מבנה קיים ובניית מבנה מגורים הכולל חזית מסחרית וגן ילדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 למגורים ד' ודרך מוצעת.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קבעת הוראות לבינוי וקווי בניין להקמת מבנה בגובה של עד 10 קומות ממפלס רחובות הרצל והסופר.
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל-89.
6. קביעת תנאים בהליך רישוי.
7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה
9. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.
10. קביעת הוראות להפקעה
11. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	3
דרך מוצעת	3, 2	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
		גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	3
		גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	1
		זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	3, 2
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1
		חזית מסחרית	דרך מוצעת	3
		חזית מסחרית	מגורים ד'	1
		להריסה	מגורים ד'	1
		קו בנין עילי	דרך מוצעת	3
		קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מגורים 1	1,816	100	
סה"כ	1,816	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מוצעת	118.01	6.49	
מגורים ד'	1,698.91	93.51	
סה"כ	1,816.92	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים, חניה, מחסנים, שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים. 2. חזית מסחרית במפלס שד' הרצל. 3. שטח מבונה לצרכי ציבור עבור גן ילדים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. 20% מסך כל יחידות הדיור המוצעות יהיו בגודל שלא יעלה על 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד. 2. מפלסי הכניסה למגורים יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה. תותר גמישות של עד 1 מטר מהוראה זו. ובלבד שתישמר נגישות לכניסת הבניין. 3. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו בתת הקרקע. במידה המתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות. 4. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש לרחוב הרצל וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין. 5. לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית המסחרית הפונה אל ציר הרכבת הקלה. 6. מפלס רחוב הרצל וחזית מסחרית: א. החזית המסחרית הפונה כלפי תוואי מסילת הרכבת הקלה ברחוב הרצל הינה מחייבת. ב. לצורך יצירת חזית מסחרית המשכית, החזית המסחרית תהיה רצופה, ותבנה בקו אפס כהמשך לחזית המסחרית המתוכננת בחלקה 222 (תכנית מס' 101-1013911). ג. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר רק"ל יהיו למסחר ומבואות בלבד ולא יותר דירות גן בקומת הקרקע. ד. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה. תותר גמישות של עד 0.3 מ' מהוראה זו. ה. השימושים המסחריים יבנו בהינף אחד עם שאר השימושים במגרש. ו. יותר מסחר שכונתי שאינו יוצר מטרדים סביבתיים, וכן מתקנים למניעת מטרדים רעש או ריח משטחי המסחר. ז. לא תותר 'סגירת חורף' או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר רק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת חורף. ח. תכנון מבואת הכניסה למגורים יעשה כחלק מתכנון החזית המסחרית ובנפרד משימושי המסחר. ט. רמפת הכניסה לחניון תשולב בבינוי ותתוכנן כחלק מנפח הבניין ועיצוב החזית. 7. מרפסות: א. מרפסות 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.
ב	חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתייחס לעקרונות



4.1	מגורים ד'
	מדיניות הבינוי לאורך ציר רק"ל, בתוספת 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. 2. תותר הקמת חניון בקומות בין רחוב הסופר לשדרות הרצל. 3. מספר מקומות האופניים יקבע לפי התקן הארצי. מיקום חניות האופניים בחניון ימוקם במעט מקבצים ככל האפשר. מחסן דירתי שגודלו לפחות 6 מ"ר יכול לשמש כחניית אופניים דירתית כנדרש בתקנות. 4. 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.
ג	זיקת הנאה זיקת הנאה למעבר כלי רכב : 1. בתחום המסומן בתשריט "בזיקת הנאה למעבר רכב" יישמר בתחומי החניון התת קרקעי מעבר לחניון עתידי בחלקה מצרנית מס' 226. כאשר ימומש החניון בחלקה המצרנית, המעבר לרכב יהיה פתוח באופן חופשי ובכל שעות היממה, ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 2. לעת מתן היתר בניה, בסמכות מהנדס העיר יותר לשנות את הגבולות המדויקים של זיקת ההנאה בהתאם לתכנון המפורט של החניון.
ד	קווי בנין 1. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין" יקבע כקו הבניין עבור קומת הקרקע במפלס רחוב הרצל (קומה 1-), כמסומן בנספח הבינוי) 2. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין עילי" יקבע כקו הבניין עבור קומות 0-9 (כמסומן בנספח הבינוי) וכוללים את שטח המרפסות. 3. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין תחת" יקבע כקו בניין עבור קומות החניון התת קרקעיות.
ה	הפקעות לצרכי ציבור 1. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה 0 של הבניין והיקפו כ-130 מ"ר וחצר בגודל 175 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים בלבד. 2. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע. 3. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.7. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	1. דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל. 2. מעבר תשתיות. 3. תא שטח 3 כולל מגרש תלת מימדי, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת מימדי: חניה תת קרקעית, חדרי טכניים ושטחי שירות נלווים

4.2	דרך מוצעת
	לשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתא שטח 3, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת מימדי). 1. במגרש התלת מימדי מספר 3 יחולו הוראות הבינוי הבאות: 1.4.1.ב. 2. תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (Z_1, Z_2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
1044	5	10 (3)	32 (2)	89	5700 (1)		1240	7500	1816	מגורים ד'
					300				1	מסחר
							130 (4)		1	מגורים ד'
									3	מגורים ד'
										מבנים ומוסדות ציבור
										תחבורה תלת מימדי
										דרך מוצעת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- החניה תקבע לפי תקן תקף, תותר הוספת קומות ושטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה.
- יותר ניווד שטחי ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 10%.
- שטחי השירות כוללים שטחים להקמת מרחבים מוגנים קומתיים. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן דירתי, שטחי הממ"ד עבור כל דירה יחושבו מהשטחים העיקריים ויומרו לשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניווד שטחי תת קרקעים אל מגרש/ תלת מימד 3 המסומנים בתשריט ובנספח התלת מימד..
- (2) מעל גובה זה תותר בניית מעקה להסתרת מערכות, חדרים למערכות טכניות, פירי מעליות ואנטנות, בגובה שלא יעלה על 3 מ'..
- (3) 10 קומות מרחוב הסופר ו-10 קומות מרחוב הרצל כמופיע בנספח הבינוי, מעל קומות אלו תותר הקמת חדר טכני וחדר יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3 מ'..
- (4) עבור גן ילדים+ חצר 175 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה, הכולל את המגרש התלת מימדים, ע"י הוועדה המקומית.
2. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לתחום התכנית לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה 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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המחלקה להגנת הסביבה.
5. תנאי בהליך הרישוי הינו תיאום של העבודות מול מוסדות הציבור הסמוכים והעברת סיכום התיאום למחלקת איכות הסביבה.
6. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום שיטת פנוי אשפה ודרישה למתקני מחזור.
7. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע מידול חוזר של רוחות בסביבת התכנית בהתאם לתכנית פיתוח הסופית ואישורו ע"י מחלקת איכות הסביבה.
8. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 98 מ"ק. הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.
9. 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 בקומת קרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

6.2**סטיה ניכרת**

- הפעולות המפורטות להלן אסורות ותחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002:
- א. סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס לקווי הבניין, מספר הקומות והחזית המסחרית לרחוב הרצל.
 - ב. השימושים המותרים בקומת הקרקע במפלס שדרות הרצל למסחר ולמבואות בלבד, לא יותרו דירות גן.
 - ג. מיקום והיקף השטחים הציבוריים לשימוש גן ילדים בקומת קרקע הינם מחייבים. הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית.
 - ד. לא יותר תכנון ממ"דים בחזית הפונה לציר רק"ל בשדרות הרצל.
 - ד. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים לטובת מגורים ולא יותר ניווד שטחי מרפסות כמופיע בטבלה 5 לשימושים אחרים.
 - ה. המרפסות בכל בניין יבנו בהינף אחד וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.3	איכות הסביבה
	1. במבנה יוקצה מיקום ותבוצע הכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של השימושים המסחריים. 2. האמצעים למיתון הרוח, במידה ויקבעו יוטמעו בבקשה להיתר הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר. 3. 80 אחוז מגג המבנה יתוכנן כגג מועיל- גג ירוק, כחול או עם מתקנים להפקת אנרגיה סולרית. 4. במגרש המגורים תוכן תשתית לטעינת רכב חשמלית. 5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.
6.4	עתיקות
	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
6.5	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת המבנים הקיימים. תותר הריסת המבנים בשלבים.
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	1. תנאי למתן היתר תעודת גמר למבנה מגורים יהיה השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה. 2. תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה מתן טופס אכלוס לשטחים הציבוריים המבונים.
6.7	הפקעות ו/או רישום
	1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 ובכפוף לכל דין. 2. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ו/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע הכוללת את המגרש התלת מימדי, כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. 3. תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. 4. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע	1. הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. 2. תותר הנפקת היתר חפירה, דיפון וביסוס בטרם הוצאת היתר בניה.

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן מימוש התכנית תוך 7 שנים מיום אישורה.

הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28