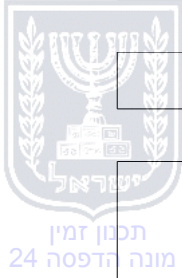


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1109594

הקמת שני מבני מסחר ומגורים חדשים בשכונת הר חומה



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 :

05/02/2023

להפקיד את התכנית

22/08/2023

תאריך יו"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

תכנית הקמת שני מבני מסחר ומגורים חדשים בשכונת הר חומה, הינה תכנית המציעה שיפור המרחב הציבורי בשכונה. התכנית מציעה תוספת קומות מגורים מעל קומות מסד בשימושים שונים. התכנית מציעה שטחי ציבור, שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים. התכנית תשפר את המרחב האורבני ותשפר את איכות החיים בשכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני מבני מסחר ומגורים חדשים בשכונת הר חומה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1109594 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

2.158 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

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221924 קואורדינאטה X

625490 קואורדינאטה Y

חלקה 41 : רחוב המהר"ל מפרא"ג.

חלקה 105 : פינת רחובות בבא סאלי ואהרון הכהן.

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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|--------------|---------|
| | | המהר"ל מפראג | ירושלים |

שכונת הר חומה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 29939 | לא מוסדר | חלק | 41, 105 | |

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 26/09/2011 | | 6737 | 6298 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 10310 בתחומה | החלפה | 10310 |
| 21/01/2010 | | 1593 | 6052 | תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166 בתחומה | כפיפות | ב /5166 |
| 13/03/2003 | | 1826 | 5166 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7509 בתחומה | החלפה | 7509 |



תכנון זמין
הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | קרלוס פרוס | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2 | | קרלוס פרוס | | | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | חלקה 41 | 13: 07 04/05/2023 | קרלוס פרוס | 15/03/2023 | 1 | 1: 200 | רקע | בינוי |
| לא | חלקה 105 | 13: 55 16/05/2023 | קרלוס פרוס | 04/05/2023 | 1 | 1: 200 | רקע | בינוי |
| לא | מצב מאושר חלקה 41 | 10: 01 19/09/2022 | יורם אלישיב | 13/04/2022 | 1 | 1: 250 | רקע | קומפילציה |
| לא | מצב מאושר חלקה 105 | 13: 12 18/09/2022 | יורם אלישיב | 14/04/2022 | 1 | 1: 250 | רקע | קומפילציה |
| לא | נספח תנועה חלקה 41 | 18: 01 07/08/2023 | אלדד לבל | 03/08/2023 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תנועה חלקה 105 | 18: 00 07/08/2023 | אלדד לבל | 06/08/2023 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |

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 |
|----------------|------|-----------|---------------|---|---------|-------|-----|------------|-----|----------------|
| מגיש התכנית | פרטי | יחיאל סגל | | הבית בהרצוג מקבוצת בית ירושלמי בע"מ | ירושלים | הרטום | 7 | 02-6455391 | | ari@baje.co.il |

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 | קרלוס פרוס | | קרלוס פרוס | ירושלים | שלמה המלך | 2 | 02-6259441 | | CPArchs@gmail.com |
| מודד | מודד | יורם אלישיב | 985 | אלישיב מדידות והנדסה | ירושלים | הרכבים | 9 | 02-6793012 | | office@elyas hiv1.co.il |
| יועץ תנועה | יועץ | אלדד לבל | | אמאב תחבורה ותנועה בע"מ | ירושלים | יד חרוצים | 4 | 02-6726992 | | eldad@amav. net |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 מבני מסחר ומגורים חדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע כלהלן: ממסחר למגורים ד' הכולל שימושי מסחר ותעסוקה.
2. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
3. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות, מס יח"ד ושלבי ביצוע.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
5. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות במגרשי המגורים.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ד' | 2,1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------|----------|--------|
| מסחר | 2,159.13 | 100 |
| סה"כ | 2,159.13 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ד' | 2,159.13 | 100 |
| סה"כ | 2,159.13 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מסחר. 3. מסחר, תעסוקה ומרפאות בקומת המסד ובשתי הקומות שמעליה בתא שטח 2. 4. שטחים ציבוריים מבונים בתא שטח 2, לשימושי חברה, קהילה ותרבות. 5. שימושים נלווים למגורים לרבות מחסנים, מערכות טכניות וחניונים</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח 1 (חלקה 41) תותר הקמת מבנה מגורים אחד בן 7 קומות. בקומת הקרקע תקבע חזית מסחרית בשטח של 300 מ"ר עיקרי. 2. בתא שטח 2 (חלקה 105) תותר הקמת מבנה מגורים אחד בן 10 קומות ממפלס הכניסה הקובעת, הכולל 3 קומות מסד לשימושים מסחר, תעסוקה, מרפאות וצרכי ציבור ומגורים. 3. 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר. 4. שטחי הבניה למרפסות בנוסף לשטח העיקרי, המופיעים בטבלה 5, הם שטחי בניה עבור מרפסות מקורות בלבד. במידה ויידרשו שטחי בניה עבור מרפסות לא מקורות, שטחים אלו יבואו בנוסף לשטחים עבור מרפסות מקורות ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או בקשת הקלה. 5. מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה. 6. יותרו מרפסות זיזיות הבולטות ממישור הבניין עד עומק מקסימלי של 2 מטר עבור מרפסות סוכה וזאת במסגרת כוללת ואחידה. 7. לא תותר הצבת חדרי שנאים או פתחי שירות לחדרי שנאים כלפי הרחוב. 8. פתרון האשפה יהא לפי דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה. 9. נספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין. 10. התכנית המקסימלית בתת הקרקע, בכל מגרש, לא תעלה על 80%, זאת על מנת לאפשר פיתוח שטח וחלחול מי נגר, לחלופין, יותר פתרון טכני המחליף את דרישה זו, ותתאפשר תכנית מלאה. 11. מעל מפלסי הגגות יותרו מבנים טכנים עד לגובה מירבי של חמישה מטרים מעל מפלס הגג. יותר מעקה בנוי בגגות המסתיר את כל המערכות. 12. בשטח המסומן בנספח הבינוי, בתא שטח 2, בצבע חום בקומות 2 ו-3 של הבניין והיקפו כ-400 מ"ר, יותר שימוש למבנה ציבור בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת. כל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. צורתו הסופית תיקבע בהיתר. 13. תותר החדרת עוגנים לקלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה. 14. יותרו הבלטות של קרניזים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבניין.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. יותר שימוש במתקני חניה מכניים/מעלית רכב/חניון אוטומטי. 2. בחלקה 105 תינתן חניה תפעולית בתת הקרקע עבור 2 טנדרים, כמוצג בנספח התנועה. 3. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף. לעת הוצאת היתר בניה. 4. החניה תבוצע בתת הקרקע במלואה.</p> |

| 4.1 | מגורים ד' |
|-----|--|
| | <p>5. יקבע כי החניות עבור המסחר, תעסוקה ושטחי ההפרשה המבונה, וכן שטחי חניית האורחים לא ישוייכו לדיירים.</p> <p>6. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.</p> <p>7. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.</p> <p>8. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאיות מכל סוג שהוא.</p> <p>9. בתא שטח 2, ניתן יהיה להשתמש במקומות החניה המוצעים עבור שטחי המסחר והתעסוקה עבור השכרה לציבור בשעות הלילה, בתנאי שימצא פתרון תפעולי ותכנוני.</p> |
| ג | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. עף אף האמור לעיל יותר שילוב של חומרים נוספים בחזיתות המבנים, כגון מתכת, בטון אדריכלי, עץ, קרמיקה וזכוכית.</p> <p>3. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן.</p> |
| ד | <p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. רוחב מדרכות לא יפחת מ 2.5 מטרים.</p> |
| ה | <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. קו בניין עילי הוא עבור בינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. קו בניין תת-קרקעי בהתאם למסומן בתשריט, הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>4. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין, בכפוף לאמור לעיל.</p> <p>5. קונטור הבניינים בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן לשנותו בתחום קווי הבניין.</p> <p>6. תותר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי הבניין.</p> <p>7. תותר הצבת מעלית רכב, רחבת המתנה, חדר טרפו, מתקני גז וכו' מחוץ לקווי הבניין.</p> |
| ו | <p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. ההפרשה המבונה בת"ש 2 תמוקם בשתי הקומות שמעל קומת המסד או באחת מקומות אלה, בחלק המזרחי. היקף ההפרשה יהיה סה"כ 400 מ"ר לשימושי חברה, קהילה ותרבות. היזם יבנה שטחים אלו על חשבוננו ברמת מעטפת.</p> <p>2. שטחים ציבוריים מבונים יירשמו על שם של עיריית ירושלים.</p> |
| ז | <p>מסחר</p> <p>1. בתחום המסומן בנספח בינוי כחזית מסחרית יותר שימוש בשטחים למטרת מסחר, תעסוקה, מרפאות או כל שימוש דומה או מגורים.</p> |

| מגורים ד' | 4.1 |
|--|-----|
| 2. מיקום והיקף שטחים סופיים עבור שימוש מסחרי ייקבעו בעת הגשת בקשה להיתר בניה. 3. שטח יחידת מסחר לא יעלה על 300 מ"ר שטח עיקרי. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---|------------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|-----------------------|-------|----------------------|---------|-----------------------|---------|---------------------------|-----------|-----------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| (4) 360 | (3) | (3) | (3) | (3) | (2) 3 | 7 | | 30 | | (1) 6614 | | 637 | 2386 | 944 | 1 | מגורים | ד' מגורים | |
| | (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | | | | | (5) | | 60 | 300 | 944 | 1 | מסחר | ד' מגורים | |
| (4) 552 | (3) | (3) | (3) | (3) | (2) 5 | 10 | | 46 | | (1) 4856 | | 926 | 3444 | 1214 | 2 | מגורים | ד' מגורים | |
| | (3) | (3) | (3) | (3) | | | | | | (5) 4856 | | (6) 231 | (6) 656 | 1214 | 2 | מסחר | ד' מגורים | |
| | (3) | (3) | (3) | (3) | | | | | | 2428 | | 195 | 918 | 1214 | 2 | תעסוקה | ד' מגורים | |
| | (3) | (3) | (3) | (3) | | | | | | (5) 1214 | | | 400 | 1214 | 2 | מבנים ומוסדות ציבור | ד' מגורים | |

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:

א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי מרחבים מוגנים ושטחי שירות.

ב. שטחי המרפסות - בנוסף לשטח העיקרי הם למרפסות מקורות בלבד.

ג. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. שטחי בניה למרפסות לא מקורות, יבואו בנוסף לשטחים אלה ללא צורך בהקלה או בהליך נוסף.

ד. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה תותר תוספת קומות תת-קרקעיות עבור שטחי חניה, אחסנה ומערכות מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהקלה או בהליך נוסף. תוספת הקומות התת-קרקעיות תהיה בכפוף לתקן החניה. שטחי הבניה של הקומה התת-קרקעית הנוספת כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 "זכויות והוראות בניה" והן יבואו בנוסף לה ללא צורך הגשת תכנית נוספת.

ה. לא יותר ניוד שטחים בין שימושים שאינם מגורים לשימוש למגורים. לא יותר ניוד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

ו. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מתייחס לגובה רצפת הגג. מעל גובה זה תותר הקמת קומה טכנית הכוללת יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי מכוונות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, מאגרי מים, מעקה בהתאם לתקן ופתרון הסתרה למתקנים טכניים וכד' בהתאם להוראות תכנית זו, ותותר סטייה של 2 מטר בגובה הבניין.

ז. לצורך חלוקת זכויות הבנייה מעל/ואו מתחת לקרקע יש להתחשב במפלס הכניסה הקובעת של כל אחד מהבניינים.

ח. פרויקט זה תוכנן לפי 12 מ"ר ממ"ד ליחיד ככל ויפחת/או יוצע פתרון מיגון ע"י ממ"קים ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשטחים עיקריים.

ט. חישוב השטחים הינו לפי 25 ס"מ מעובי הקיר. מעבר ל 25 ס"מ לא יחושב, ללא תלות בעובי הקיר

י. יותר ניוד שטחים בין שימושי מסחר ותעסוקה, בתא שטח 2 יחוייב מינימום שטחי מסחר בהיקף של 600 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים למגורים..
- (2) מס' קומות לחניון תת-קרקעי יקבע לפי דרישת התקן החל בעת הוצאת היתר הבניה. קומות החניה ישמשו עבור חניה למגורים, למסחר ולשטחי הציבור. תקן חניה למגורים 1: 1.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שטחים אלו הינם לפי 12 מ"ר עבור מרפסות מקורות שטחי מרפסות זיזיות אינם כלולים בשטח זה.
- (5) לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים..
- (6) כולל שימוש מרפאות וקליניקות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

- מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב.
- לא תותר הקמת גדרות כלפי המרחב הציבורי, כלפי מגרשים מצרניים תותר הקמת גדרות עד 1.2 מ'.

6.2

בניה ירוקה

- הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.

6.3

סטיה ניכרת

- מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש שלא יעלה על 50 ס"מ. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
- קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט, סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
- מספר הקומות יהיה כמצויין בטבלה 5, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
- השטחים הציבוריים המבונים המסומנים בנספח הבינוי ובהוראות סעיף 4.1.2 לעיל הינם מחייבים. כל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

- תיאום התכנון המפורט של שטחי ההפרשה המבונה עם המחלקה לתכנון מבני ציבור ושאר האגפים הרלוונטיים.
- תיאום הסטת מי נגר עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- תיאום נטיעת עצים בוגרים עם אגף שפ"ע.
- תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, והגשת דו"ח אקוסטי.
- תאום חדר שנאים עם חברת חשמל והמחלקה לאיכות הסביבה.
- רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומות 2, ו/או 3 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

- 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------------------|---|
| 1 | הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד. | תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום כניסתה לתוקף.

במידה ותוך 7 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דן, וזכויות

הבניה התקפות בתחום התכנית יהיו בהתאם למצב המאושר ערב כניסת תכנית זו לתוקף.

יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא

ייתן מסיבה זו או אחרת ובמידה וייתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע,

יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דן, כמפורט לעיל.

במידה ויאושר היתר בנייה אך לא ייתן מסיבה זו או אחרת, ובמידה וייתן היתר בנייה אך לא ימומש בפרק

הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דן.

הוועדה המחוזית רשאית להאריך את המועד לפקיעת תוקף התכנית.

