

23/04/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/08/2020

תכנית מס' 101-0778944

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

החבצלת 6, מבנה בונה קהילה בעל יח"ד קטנות להשכרה ומסחר

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מבנה מנדטורי בן 3 קומות, בעל חזית לשימור ברחוב החבצלת 6, פינת רחוב הורקנוס. מצב סטטוטורי: חלקה בגודל 524.35 מ"ר, יעוד מסחרי, מאושר ע"פ תכנית מתאר 62. עקרונות התכנון: תוספת של 7 קומות ע"ג 3 קומות מאושרות, תוך שימור חזית הבניין הקיים. שימושים: קומת הקרקע - מסחר, שאר הקומות - מגורים ביחידות דיור להשכרה בתמהיל משתנה. התכנית משמרת את מעטפת הבניין ואת עקרון החצר הפנימית. החצר מהווה אזור מפגש עבור הדיירים ומשמשת לפעילויות משותפות ויחד עם המסדרונות הפתוחים אליה, יוצרת חיי קהילה. מגיש התכנית: הקדש ע"ש נתן ברוך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החבצלת 6, מבנה בונה קהילה בעל יח"ד קטנות להשכרה ומסחר

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

101-0778944

מספר התכנית

0.524 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221014

קואורדינאטה Y 632194

1.5.2 תיאור מקום

מבנה הגובל ברחובות החבצלת והורקנוס, במרכז העיר ירושלים.

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	החבצלת	6	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30052	לא מוסדר	חלק	7	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959



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				מיכל כהן מגן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכל כהן מגן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	07/11/2019	משה כהן מגן	09: 43 15/06/2020	מחייב לעניין קווי בניין, גובה, ומספר קומות	לא
תיעוד ושימור *	רקע	1: 100	62	23/09/2019	אנה לדיז'נסקי	17: 49 07/11/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/09/2019	אברהם ארנסטר	06: 37 26/11/2019		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 21

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
גברת	פרטי	ירדן ברוך		הקדש נתן ברוך	ירושלים	החבצלת	6	02-6253614		hekdeshnatan@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גברת	ירדן ברוך		הקדש נתן ברוך	ירושלים	החבצלת	6	02-6253614		hekdeshnatan@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל כהן מגן	20338179	"כהן מגן אדריכלים"	ירושלים	טשרניחובסקי	18	02-6221999		michal.magen@gmail.com
אדריכל	אדריכל	משה כהן מגן	120240		ירושלים	טשרניחובסקי	50 ב			cohen.magen.arch@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית שימור	אדריכל	אנה לדיז'נסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5 ב			Anaarch.ia@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5854878		ernstmed@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

יצירת מבנה מגורים עירוני המשלב חיי קהילה ומסחר, ע"י הוספת 7 קומות חדשות ע"ג 3 קומות קיימות תוך שימור החזיתות בבניין הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לעירוני מעורב.
2. קביעת הוראות לחזית מסחרית בקומת הקרקע.
3. קביעת השימושים המותרים בתכנית.
4. קביעת תוספת בינוי של 7 קומות. סך כל המבנה - 10 קומות מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת בינוי של מקסימום 75 יחידות בשימוש דיור להשכרה.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת סך השטחים לבינוי.
8. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.
9. קביעת הוראות להריסה.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
עירוני מעורב	1	בלוק מבנה לשימור
עירוני מעורב	1	הנחיות מיוחדות
עירוני מעורב	1	חזית מסחרית
עירוני מעורב	1	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	524.82	100
סה"כ	524.82	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	524.82	100
סה"כ	524.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	1. מסחר בקומת הקרקע. 2. מגורים להשכרה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. במרכז המבנה תמוקם חצר פנימית משותפת לשימוש הבניין. 2. תותר הקמת קומת מרתף עבור שטחי מחסנים ושרות. 3. יותר שימוש בגג המבנה לפונקציות לדיירי הבית כגון: ברכת שחיה, אזורי ישיבה, גינון, מצללה, מחסן, אזור טכני מקורה וכו'. 4. תותר סטייה של 0.60 מ' ממפלס ה-0.00, ובלבד שהכניסות למסחר תהינה בסמוך למפלס הרחוב.
ב	עיצוב אדריכלי 1. לא ימוקמו מתקנים טכניים על חזיתות המבנה. 2. הבניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה. 3. יותר שימוש בחומרים קלים בחזיתות.
ג	הוראות בינוי מרפסות: 1. יחידות הדיור בקומות החדשות יכללו מרפסות שאינן חורגות מעבר לגבולות המגרש. 2. השטחים למרפסות אלו יהיו ע"פ המופיע בטבלת הזכויות ולא יותר ניוד שלהם לשטחי מגורים. 3. אופי חיפוי המרפסות כלפי הרחוב יהיה אחיד ומחומר קל. 4. החזיתות לשימור כוללות מרפסות החורגות מגבול המגרש.
ד	קווי בנין 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובתשריט. 2. קו הבניין הפנימי הנו קו בניין המגדיר את החצר הפנימית ולא תותר בנייה מעבר לו (לתוך החצר) למעט מדרגות זיזיות כפי שנקבע בהוראות התכנית. 2. בחזיתות השימור הקיימות ישנן מרפסות החורגות מקו הבניין.
ה	גגות 1. גג המבנה יהיה שטוח. 2. חלק מגג המבנה ישמש כמרחב ציבורי לדיירי הבניין ותובטח הנגישות אליו והאפשרות לפתח בו גינון. 3. בחלקי גג אלו יותרו שימושים לדיירי הבית כגון: ברכת שחיה, פינות ישיבה ופעילות, גינון, מצללות וכו'.
ו	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

4.1	עירוני מעורב
	<p>1. גובה המבנה לא יעלה על המופיע בנספח הבינוי ובטבלה 5.</p> <p>2. יותר שינוי של עד 1.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי.</p> <p>3. גובה הבינוי הנ"ל אינו כולל גג טכני ומעקות.</p>
ז	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות המסומנים בתכנית 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> <p>3. בשל גובה קומת המסחר תתאפשר בניית גלריות מסחריות לכל חנות בתחום קומה זו כפי שמופיע בנספח הבינוי. השטחים לגלריות אלו נכללים בטבלת זכויות והוראות הבניה.</p>
ח	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : לשימור</p> <p>א. לא תותר הריסת קירות החזיתות הקיימות (חיצוניות בלבד).</p> <p>ב. תותר הריסת המבנה הפנימי.</p> <p>ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של קיר החזית, ופרטי הבניין הקיימים בו לרבות, סוגי האבן, הפתחים, כתובות, תבליטים,</p> <p>סיתות, כיחול, סורגים, מרפסות וכו'.</p> <p>ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות המבנה, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבנייה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>ה. יש לפרק את כל תוספות הבנייה המאוחרות שנבנו בהיתר או שלא בהיתר כולל מרפסות שנסגרו, סככות הצללה וכד'.</p> <p>ו. לא יותר פירוק ו/או פירוק ובנייה מחדש של הקיר לשימור.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח להנחיות מיוחדות מיועד לחצר הפנימית, ולמעברי גישה פתוחים ליחידות הדיור. מעברים אלו יהיו בתחום קו הבניין כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. תתאפשרנה מדרגות זיזיות חיצוניות המחברות בין קומות שונות, מעל לשטח החצר הפנימית.</p> <p>3. החצר והמעברים ישמשו את דיירי יחידות הדיור.</p> <p>4. המעברים יישארו פתוחים לכיוון החצר ככל הניתן.</p> <p>5. הגישה ליחידות הדיור תתאפשר דרך מעברים פתוחים אלו.</p> <p>6. מפלס החצר יותאם למפלס הכניסה הראשית הקובעת, ותהיה נגישה.</p>
י	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דיור להשכרה :</p> <p>1. תקופת ההשכרה : כל הדירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לצמיתות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה לצמיתות מיום מתן טופס אכלוס, לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.</p>

4.1

עירוני מעורב

<p>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 במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הנה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. 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 7.1 לעיל מיום מתן טופס אכלוס.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה לצמיתות</p> <p>5. בכל תקופת ההשכרה, שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, יהיו בניהול חברת אחזקה ו/או ההקדש עצמו.</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>יותר פטור מקולטי שמש על הגג.</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ של 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית לרבות קו ביוב 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.</p> <p>4. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, 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 הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	<p>חניה</p> <p>בשל הקרבה לציר הרק"ל, יינתן פטור לחניה לכלל השימושים בתכנית.</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. הוראות השימור.</p>
--	---	--	---	--	---

4.1

עירוני מעורב

2. השימושים המותרים, לרבות מסחר בקומת הקרקע.
 3. קווי הבניין לרבות קו בניין פנימי לחצר.
 4. ההנחיות המיוחדות המופיעות בסעיף 4.1.2 ט.
 5. גובה הבינוי המרבי כפי שמופיע בטבלת הזכויות למעט הגמישות המותרת בתכנית זו.
 6. איסור הבלטת מרפסות זיז מעבר לגבולות המגרש בקומות החדשות (שאינן לשימור).
 7. יחידות הדיור תהינה לשכרה בלבד לצמיתות.
 8. שלביות הביצוע
 9. שימוש בחלק מהגג כמרחב ציבורי לדיירי הבניין ובכלל זאת הבטחת הנגישות לגג ואפשרות מונה הדפסה 21
 - לפתח בו גינון.
 10. השטחים למרפסות הפנימיות המוצעות הפונות לרחוב, יוקצו בנפרד בטבלת הזכויות ולא יותר
 - ניוד שלהם לשטחי מגורים.
 11. הוראות לעניין פרט חיפוי המרפסות כלפי הרחוב יהא מחייב .
- כל ההוראות בסעיף זה תהינה מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002, למעט הגמישויות המופיעות בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות	שרות	קדמי	אחורי
75 (1)	35 (2)				10	1	0	0	0	0	0	1	מגורים להשכרה	עירוני מעורב
					1	1	0	0	0	0	0		מסחר	עירוני מעורב

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:

א. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1. מספר יחידות הדיור לא יעלה על המופיע בסעיף זה..

(2) גובה הבינוי מעל ה-0.00 (795.50 גובה אבסולוטי) ואינו כולל גג טכני ומעקות כמופיע בנספח בינוי.

(3) בשל הפרשי המפלסים ברחובות ההיקפיים, שטחי הבניה למסחר מעל הקרקע ביחס לרחוב החבצלת, כוללים שטחים תת קרקעיים ביחס לרחוב הורקנוס ולובי המגורים..

(4) שטחים אלו יהיו לטובת מחסנים ומתקנים טכניים לכלל השימושים..

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב וניקוז**

1. סילוק השפכים ייעשה באמצעות מערכת ההולכה של ירושלים בהתאם להוראות חברת הגיחון.
2. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הניקוז וחברת הגיחון, ובמימון היזם.
3. אופן החיבור למערכת העירונית, מיקום החיבור ומיקום מדי המים, יתואם עם חברת הגיחון.

6.2**ניהול מי נגר**

מי הנגר יוזרמו למערכת העירונית וזאת נוכח היעדר שטחים לחלחול בתחום התכנית, וקיומם של שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים אליהם ניתן להפנות את מי הנגר.

6.3**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, ע"פ ת"י 413.

6.4**שרותי כבאות**

- א. דרכי גישה למבנים קיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.
- ב. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף בקוטר 4" עם יציאה של 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.
- ג. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שהקו העירוני יהיה מינימום 6".
- ד. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:
1. בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
 2. בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
 3. בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
- ה. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר הבניה.
- ו. תנאי לטופס אכלוס יהיה:
1. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 2. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.
 3. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמו.

6.5**היטל השבחה**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תבוצע בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהא 5 שנים מיום אישורה כדלקמן: פרק הזמן להוצאת היתרי בניה למימוש כלל הבינוי בתכנית יהא חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, יעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.

