

דברי הסבר לתכנית**דברי הסבר לתוכנית**

שם התכנית : תוספת בניה לשני בנייני מגורים ג'בל אל מוכבר.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

הקרקע נמצאת בדרום ג'בל אל מוכבר, מדובר בשטח של 1950 מ"ר המיועד לאזור למגורים 6 לפי תכנית 2683 א' המאושרת. על שטח התכנית קיימים שני בניינים .

בנין בתא שטח 001 בן 2 קומות, קומת קרקע תחתונה וקומת קרקע , שנבנה לפי היתר בניה מס' 96/585. מעבר להיתר הרחבת דיור בכל הקומות .

בנין בתא שטח 002 בן 3 קומות קומת קרקע תחתונה, קומת קרקע, וקומה א , שנבנה לפי היתר בניה מס' 97/504.1. מעבר להיתר הפיכת קומת מרתף לקומת מגורים עם הרחבת דיור בכל הקומות .

התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 6 ל- אזור מגורים ב', תוך הכשרת עבירות הבניה שבוצעו בשטח התכנית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל .

כמו שהוזכר לעיל הבניינים נבנו לפי היתר בניה אבל חלק מהבניינים נבנו ללא היתר יש לציין שיש הליך משפטי נגד בעלי הבניינים.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל קרקע.

מחוז ירושלים תכנית מס' 13566

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה לשני בנייני מגורים – ג'בל אל מוכבר

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מספר התוכנית 13566

1.95 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף • שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

5/12/2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית • סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
 • ועדה מחוזית

לג לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות • היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה • סוג איחוד וחלוקה

לא • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 223-075
 קואורדינאטה Y 628-750
 שטחים בשכונת ג'בל אל מוכבר.

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית עיריית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב ירושלים
 שכונה ג'בל אל מוכבר.
 רחוב לי"ר
 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לי"ר	לא מוסדר	לי"ר	לי"ר	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
לי"ר	

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2683 א	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2683 א	י.פ. 4391	15/3/1996
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב' לחניה. הוראות תכנית 5166 ב' לחניה תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 להוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים. הוראות תכנית 5022 לחניה תחולנה על תכנית זו	4847	30/1/2000
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	חוסין מסודה	5/12/2013	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	חוסין מסודה	5/12/2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	חוסין מסודה	5/12/2013	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח בינוי

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. מחייב לעניין: גובה, קווי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		0522215332		ירושלים ת.ד. 51040	לי"ר	לי"ר	080572274	מאהר חסיני	יזם פרטי	
		02-6737118		ירושלים ת.ד. 51040	לי"ר	לי"ר	80572233	מוסא עלי חסיני		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		0522215332			לי"ר	לי"ר	080572274	מאהר חסיני	בעל ענין בקרקע	
		02-6737118			לי"ר	לי"ר	80572233	מוסא עלי חסיני		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Hussein88@gmail.com			5822743	שועפט-ירושלים		114241	081031692	חסין מסודה	אדריכל מתכנן	
Engineersamil@yahoo.com		0544287284 0522289732	5824845	ת.ד. 25135		36310	80804875	עוודאללה סמי		
		0522676115	026567605	ירושלים ת.ד. 54290		1168	033238536	אבו רג'ב נזאר	מודד	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית.	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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

הגדלת זכויות בנייה, ומס' קומות ומס' יח"ד, סה"כ 12 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- 1- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.
- 2- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 6 לשביל עם זיקת הנאה לרכב.
- 2.2.2 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1631 מ"ר (מתוכם 1391 מ"ר שטחים עיקריים ו-240 מ"ר שטחי שירות) בתא שטח 001.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1013 מ"ר (מתוכם 809 מ"ר שטחים עיקריים ו-204 מ"ר שטחי שירות) בתא שטח 002.
- 2.2.3 הגדלת מס' יח"ד מ' 3 ל- 7 יח"ד בתא שטח 001.
- הגדלת מס' יח"ד מ' 2 ל- 5 יח"ד בתא שטח 002.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה.
- 2.2.6 הגדלת מס' הקומות ל- 4 קומות מעל קומת קרקע תחתונה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התכנית – 1.95 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח מאושר עפ"י תכנית מס' 2683א'		1391	980+	411	מ"ר	מגורים
		7	4+	3	מס' יח"ד	תא שטח 001
שטח מאושר עפ"י תכנית מס' 2683א'		809	571+	238	מ"ר	מגורים
		5	3+	2	מס' יח"ד	תא שטח 002

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים			תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	זיקת הנאה	סבנה / גדר / מדרגות להריסה		
001		001	001	מגורים ב'
002		002	002	מגורים ב'
	201		201	שביל
			101	דרך מאושרת
		102	102	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
88.82	1732	מגורים ב'		96.77	1887	מגורים 6-
3.23	63	דרך מאושרת		3.23	63	דרך מאושרת
7.95	155	שביל עם זיקת הנאה				
100%	1950	סה"כ		100%	1950	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p style="text-align: center;">הוראות בנייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. • הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. • קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.
ב.	<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתר בנייה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים.</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונסיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח מעבר עם זיקת הנאה לרכב.</p>
ג.	<p style="text-align: center;">חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>

<p>ד. קולטי שמש על הגג:</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>	ד.
<p>ה. מבנה וגדרות להריסה:</p> <p>המבנים והגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>	ה.
<p>ו. פסולת בנין:</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	ו.
<p>ז. רשות העתיקות:</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	ז.
<p>ח. שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור:</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3-מ' מהיקף גזעי העצים ערוגה לעץ לפי פרטים אלו.</p> <p>ג. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס איכולם.</p>	ח.
<p>ט. סטיה ניכרת:</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	ט.
<p>י. גמישות:</p> <p>א. יותר שינוי של עד 0.5 מ מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1 לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p> <p>שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף.</p>	י.
<p>יא. זיקת הנאה:</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	יא.
<p>יב. חיזוק מבנים-תמ"א 38:</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413,</p>	יב.

<p>יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה</p>	
---	--

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1 שימושים	
א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	
4.2.2 הוראות	
א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.	א.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.	

4.3 שם ייעוד: שביל	
4.3.1 שימושים	
א. שביל	
4.3.2 הוראות	
א. מעבר ציבורי להולכי רגל עם זיקת הנאה לרכב.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת						מתחת לקניסה הקובעת		מעל לקניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
עפ"י המסומן בתשריט				1	4	12.76**	6.4	7	34.34	148.68	1631	141	235	99	1156	1097	001	מגורים ב'
עפ"י המסומן בתשריט				1	4	13.5***	7.87	5	37.48	159.52	1013	54	92	150	717	635	002	

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

** מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד.

*** גובה זה כולל מעקה תקני.

6. הוראות נוספות**6.1 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.

6.2 רישום:

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. 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 וחפץ.

6.3 חלחול מי נגר:

ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.4 היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 הוראות בנושא חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.6 מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין בנפרד.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

