

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0163998

ישיבת "קול יעקב" ברחוב דברי ירוחם 4 תוספת בניה ובניה חדשה, בית וגן

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**  
 הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
 06-12-2015  
**נ ת ק ב ל**

**מינהל התכנון - מחוז ירושלים**  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס'**

---

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 06.12.2015 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
התכנית משתרעת על שטח של 2366 מ"ר, ברח' דברי ירוחם בשכונת בית וגן בירושלים.  
בבניין א' על פי סימונו בנספח הבינוי פעילה ישיבת "קול יעקב" מזה שנים רבות.  
צרכי הישיבה ההולכים וגדלים בשל התפתחותה של הישיבה מחייבים הן תיספת בנייה לבניין א' והן בניין חדש לצד בניין זה המצוין בנספח הבינוי כבניין ב'.

בבניין א' קיימים היום בית מדרש, חדר אוכל ומטבת, כתות לימוד וחדרי פנימייה לתלמידי הישיבה. התכנית מציעה הרחבתן של כל הפונקציות האלה כתוספות בנייה לבניין הקיים.  
בניין א' תוכנן ע"י אדריכל יעקב אלון ונבנה בשנת 1970.

בניין ב' אשר ייבנה כבניין חדש הצמוד לבניין א' יכלול חדרי פנימייה וחדרי הנהלה ותחזוקה. כמו כן מתוכננת חנייה תת-קרקעית במרתפי הבניין.

על פי התכנון יחוברו שני הבניינים במערכת גשרים שיאפשרו זיקות שימוש נוחות בין שניהם.

שטח הבניין הקיים 2138 מ"ר עיקרי ו- 377 מ"ר שירות, והתכנית מציעה תוספת בנייה לבניין א' של 1601 מ"ר עיקרי ו- 544 מ"ר שירות, וכך בנייה חדשה (בבניין ב') של 1531 מ"ר עיקרי ו- 899 מ"ר שירות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל  
הבניין הקיים מצריך פתרונות נוספים למילוט ולהנגשה אשר מוצעים בתכנית זו.

מעמד מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע  
מגיש התוכנית הוא בעלי הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ישיבת "קול יעקב" ברחוב דברי ירוחם 4 תוספת בניה ובניה חדשה, בית וגן
	מספר התכנית	101-0163998	
1.2	שטח התכנית	2.366 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		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

217988 קואורדינאטה X

629964 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב דברי ירוחם פינת רחוב חיים מיכלין, שכונת בית וגן, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דברי ירוחם	4	
שכונה	בית וגן		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק	43-45	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/09/1979	2192	2566	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 1042.	ביטול	1042 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
14/10/1999	178	4809	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 5570.	ביטול	5570 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א ✓
06/03/2003	1763	5164	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מק/5570/א.	ביטול	מק/5570/א ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				נחום מלצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			נחום מלצר			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה וחניה	20/11/2014		אייל קראוס	13/08/2013	1		מחייב חלקית	תנועה
לא	תכניות חתכים וחזיתות. נספח הבינוי יהיה מנחה למעט הנתונים הבאים: קוי בניין, גובה בניה מרבי ומספר קומות מרבי שהינם מחייבים.	04/11/2015		נחום מלצר	07/06/2015	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח עצים. מנחה בכפוף להנחיות אגרונום.	04/11/2015		נחום מלצר	07/06/2015	1	1: 200	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	גליון: 1	04/11/2015		ראובן אלסטר	30/08/2012		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
הרב	פרטי	אריה הראל			ירושלים	הרב פרנק	15 א	052-7637400	02-6437081	
הרב	פרטי	יוסף וינטר			ירושלים	קאסוטו	11	02-6421114	02-6437081	
	פרטי			ישיבת "קול יעקב" ע"ש מרן הגר"י עדס זצוק"ל	ירושלים	דברי ירוחם	4	02-6424152	02-6437081	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ישיבת "קול יעקב" ע"ש מרן הגר"י עדס זצוק"ל	ירושלים	דברי ירוחם	4	02-6424152	02-6437081	
אחר	אריה הראל			ירושלים	הרב פרנק	15 א	052-7637400	02-6437081	
אחר	יוסף וינטר			ירושלים	קאסוטו	11	02-6421114	02-6437081	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נחום מלצר	10346	נ. מלצר י. אפריל - אדריכלים	ירושלים	סוקולוב	2	02-6509323	02-6509321	office@maarc s.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס מנהדסי תנועה וכבישים	ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	ekraods@kra us-eng.co.il



## 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

תכנון לתוספות בנייה לבניין מוסדי קיים ותכנון בניין חדש בסמוך אליו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע "ממוסד" ל"שטח למבנים ומוסדות ציבור" ו"ממעבר ציבורי להולכי רגל ל"שביל".
- ב. קביעת הוראות לתוספות בניה לבניין קיים (בניין א') ובהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת הוראות לבניין חדש (בניין ב') ובהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת השימושים המותרים למוסד עבור ישיבת "קול יעקב".
- ה. קביעת קווי בניין מרביים לתא השטח המיועד לבניה.
- ו. קביעת שטחי בניה מרביים. סה"כ 7258 מ"ר. 4280 מ"ר עיקרי ו- 720 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 990 מ"ר עיקרי ו- 1100 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
- ז. קביעת מס' הקומות
- ח. בניין א': 5 קומות מעל מהכניסה הקובעת ושתי קומות מתחתה.
- בניין ב': 5 קומות מעל מהכניסה הקובעת ושתי קומות מתחתה.
- ה. קביעת תנאים לקבלת היתר בנייה.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- י. קביעת הוראות בגין שלביות ביצוע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					
2.366					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר) מ"ר	2,138		+3,132	5,270	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
שביל	3	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	שביל	3
קו בנין תחת/תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחת/תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	שביל	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	146	6.17
מוסד	2,110	89.18
מעבר ציבורי להולכי רגל	110	4.65
	2,366	100
סה"כ		
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	147.31	6.23
מבנים ומוסדות ציבור	2,108.65	89.12
שביל	110.17	4.66
	2,366.13	100
סה"כ		

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. ישיבת קול יעקב - חדרי כיתה, בית מדרש, חדר אוכל, מטבח, חדרי פנימייה ומשרדים. ב. חניה ושטחי שירות עבור המוסד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. תותר תוספת בינוי לבניין א' על פי נספח הבינוי. 2. תותר הקמת בניין ב' על פי נספח הבינוי. 3. תותר הקמת מבני גישור בין בניין א' לבניין ב'. מבני גישור אלו ייבנו מחומרים קלים בלבד. 4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. תותר סטייה בגבהי הבינוי המצויינים במסמכי התכנית, שלא תעלה על $\pm 1.00$ מ'. יותר שינויים במפלסי הפיתוח.
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו בהתאם לפיתוח שיוצג בהיתר הבניה.
<b>ג</b>	<b>קווי בנין</b>
	1. קו בניין המסומן בתשריט בקו-נקודה-קו בצבע אדום הינו קו הבניין. 2. קו בניין תת קרקעי מצוין בתשריט בקו-קו-נקודה בצבע אדום ומיועד לבניה תת קרקעית בלבד.
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	1. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי (למעט קווי הבניין התת קרקעיים במלואם) הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. מבני הגישור ייבנו מחומרים קלים בלבד וסטייה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. השטח הצבוע בחום הוא שטח דרך מאושרת. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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, ויסלל על ידה.

4.2	<b>דרך מאושרת</b>
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
הגדר בתחום הדרך תיהרס על ידי מגישי התכנית.	
4.3	<b>שביל</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
א. השטח הצבוע בירוק הוא שביל - מעבר ציבורי להולכי רגל.	
ב. נטיעות, גינון	
ג. ספסלי גן	
ד. תאורה	
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
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, ויפותח על ידה.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		אחורי
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-שמאלי	צידי-ימני	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	א'+ב'	2110	4280 (1)	720	990	1100 (2)	7090	49.3 (4)		17.5 (5)	5	2	(6)	(6)	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (6)	א'+ב'	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

שטחי חדרי אשפה, חדרים טכניים וחדרי השנאים לא יבואו במניין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 5 כוללים את כל שטחי החניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- (2) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית ושטחי בנייה מעבר למפורט בנספח התנועה והחניה בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.
- (3) אחוזי הבניה עיליים (ללא שטחי חניה ומחסנים) הינם 310%.
- (4) על קרקעי 49.3, תת קרקעי 48.7.
- (5) גובה הבניה המרבי נמדד ממפלס הכניסה הקובעת. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות, חדר מעלית ומתקנים טכניים.
- (6) כמפורט בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>עתיקות</b>
<p>על פי חוק העתיקות, התש"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>	
6.2	<b>חניה</b>
<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>	
6.3	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>1. יינתנו ע"י רשות המים הנחיות להיתר בנייה משמרת מים מתוקף תמ"א 34/ב/ד' 2. עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-15%.</p>	
6.4	<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980 ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, 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 הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקים) 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 לייעודו החדש של המבנה.</p>	
6.5	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</b>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.</p>	
6.6	<b>פסולת בניין</b>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
6.7	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p>	

**6.7**

**תנאים למתן היתרי בניה**

ב. תאום 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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות וזאת מלבד מערכת אספקת המים שבנתה הגיחון בשטח התוכנית אשר תפונה ע"י חברת הגיחון ועל חשבונה מייד לאחר מתן תוקף לתוכנית.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם יחידת הנגישות העירונית.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח בה יסומנו עצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף 6.5

ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף התברואה.

ז. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר-מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום החזיתות עם אדריכל העיר וכן תאום חמרי הבניה של מבני הגישור.

**6.8**

**היטל השבחה**

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

**6.9**

**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	הרחבת בניין א' ותוספות בניה על פי נספח הבינוי	תוספות הבניה לבניין א' יהיו בעמודות שלמות ללבד ובהינף אחד לכל עמודה. תוספות הבניה בקומות העליונות יעשו בהינף אחד ללא תלות בחזיתות, כל זאת על פי נספח הבינוי
2	הקמת בניין ב' והחלקים המקשרים אותו לבניין א' על פי נספח הבינוי	בניין ב' ייבנה כולו בהינף אחד, כל זאת על פי נספח הבינוי



## 7.2 מימוש התכנית

זמן למישוש התכנית 10 שנים מיום אישורה

