

1000365861-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0331454**

**תוספת בניה מעל בניין קיים, צור באהר, ירושלים**

מחוז **ירושלים**  
מרחב תכנון **מקומי ירושלים**  
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

*אישור*

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
06/03/2016  
להפקיד את התכנית

**זילבר בא"ת** 19/09/2016  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <b>10.12.16</b> לאשר את התכנית
<input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
<b>זילבר</b> מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בתחום תכנית 2302/א' וחלק מתכנית מק/12633, צור באהר.  
החלק בתחום תכנית 2302/א' מיועד למגורים 5 מיוחד  
החלקה בתחום תכנית מק/12633 מיועד למגורים ב' המחלפה תכנית 10118.  
תכנית מק/12633 תוכננה בצורה הזאת מאחורי והדבר מצטרף גישה לתכנית.  
התכנית הנוכחית מטפלת בעניין תוספת בניה מעל בניין קיים עפ"י היתר מס 1976/489.00 והסדרת עניין הגישה למתחם.  
מצורף למסמכי התכנית תכנית מדידה מוסכמת בין השכנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה מעל בניין קיים, צור באהר, ירושלים
		מספר התכנית	101-0331454
1.2	שטח התכנית		0.984 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית ממורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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

222600 קואורדינאטה X

627250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צור באהר - ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלמדינה אלמונארה <td>ירושלים</td>	ירושלים
		צור באהר	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1-2	חלק	לא מוסדר	30786

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
2302 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2302 / א'.	4802	26	23/09/1999
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 12633	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מק/ 12633	5908	2070	29/01/2009
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 / א', הוראות תכנית מק/ 5022 / א' תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
מידה: עמדים								
/ גליון								
הוראות התכנית	מחייב				סחר קואסמי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סחר קואסמי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי מוצע	מחייב	1:100	1	02/06/2016	סחר קואסמי	02/06/2016	מחייב לעניין: מס' קומות, גובה, קווי בניין.	לא
טבלת שטחים	מנחה	1:250	5	08/03/2015	סחר קואסמי	21/03/2016	חישוב שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	20/07/2016	סחר קואסמי	20/07/2016	תשריט 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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
lafim007@g	02-6565035	02-5834912		דרך צור	ירושלים		רשיון	גימאל עמירה	פרטי	
mail.com				באהר						

#### 1.8.2 יזם

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
lafim007@gmail.co	02-6565035	02-5834912		דרך צור באהר	ירושלים		רשיון	גימאל עמירה	אחר
m									

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
misk2004@be	02-6565035	02-5834912	147	בית צפפה	ירושלים		79772	סחר קואסמי	עורך ראשי	
zeqint.net										
hh3mb@beze	02-6723758	02-6718565		דרך צור	ירושלים		882	מחמוד מחאמיד	מודד	
qint.net				באהר						

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

הגדרת מונח	מונח
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.	הועדה המחוזית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הועדה המקומית

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

תוספת 2 קומות מעל בניין קיים, סה"כ 4 קומות ו 4 יח"ד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד ומגורים ב למגורים א'.
- קביעת מסי יח"ד לסה"כ 4 יח"ד.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות.
- קביעת גובה מרבי ל-15.34 מטר מעל 0.00.
- קביעת שטחי הבנייה המירביים לסה"כ הבניין ל-580.94 מ"ר.
- קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין זיקת מעבר ברכב.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.984				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות	
		מאושר	למצב המאושר	מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4	מצ"ב מאושר לפי תב"ע 2302/א'	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	492	+11.44	503.44	מצב מאושר עפ"י תב"ע מס' 2302/א'	

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
מגורים א'	2,1	זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	100
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	2,1
		להריסה	מגורים א'	2,1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	547.71	55.65
דרך מאושרת	2.31	0.24
מגורים ב	434.18	44.12
סה"כ	984.2	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2.31	0.23
מגורים א'	981.96	99.77
סה"כ	984.27	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
318.34	זיקת הנאה למעבר ברכב
155.14	קו בנין

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים
	2. זיקת הנאה למעבר ברכב
4.1.2	הוראות
א	חניה
	<p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.                      - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>האלמנטים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי למתן היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      ב. קווי 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.                      ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	<p>- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.                      - גובה הגדרות מסביב לחלקה לא יעלה על 1.5 מטרים.</p>
ה	פסולת בניין
	<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>
ו	קווי בנין
	קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.
ז	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                      ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.                      ג. 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</p>

4.1

**מגורים א'**

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.

ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.

ה. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצורכי רישום.

ו. תנאי למתן היתר בניה הריסה בפועל כל המסומן להריסה בתשריט.

**זיקת הנאה**

א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ב. שטח זה יפותח כמעבר כלי רכב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.

**חיזוק מבנים, תמ"א/ 38**

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.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

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.

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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

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.

**שמירה על עצים בוגרים**

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

<b>מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
<b>מתקנים ואו שימושים זמניים</b>	א
<p>- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.                  - תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.                  - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל	
<b>הוראות</b>	4.2.2
<b>דרכים</b>	א
<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט                  ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת                  ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p>	

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר צימודים יחידים	מספר יחידים לדיונים	הכנסות (%) מתן שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בנין	תאריך שטח	יעוד																																																						
												מספר צימודים	מספר יחידים	מספר יחידים	מספר יחידים	מספר יחידים	מספר יחידים	מספר יחידים																																															
(2)	(3)	(1) 12.48	6.8	4	23.5	99	580.94	586.45	1		1																																																						
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	397.75	(3)	(3)	2																																																						
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="12">מעל הכניסה הקובעת - מתחת לכניסה הקובעת</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">צידי- שמאלי</th> <th rowspan="2">צידי- ימני</th> <th rowspan="2">מתחת לכניסה הקובעת</th> <th rowspan="2">מעל לכניסה הקובעת</th> <th rowspan="2">מספר שטחי</th> <th rowspan="2">סכ"כ שטחי</th> <th colspan="3">שירותים</th> <th rowspan="2">עיקרי</th> <th rowspan="2">גודל מגרש כללי</th> <th rowspan="2">מגורים א' 1</th> <th rowspan="2">מגורים א' 2</th> </tr> <tr> <th>שירותים</th> <th>שירותים</th> <th>עיקרי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(2)</td> <td>(2)</td> <td>0</td> <td>4</td> <td>99</td> <td>580.94</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>77.5</td> <td>503.44</td> <td>586.45</td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(3)</td> <td>(3)</td> <td>(3)</td> <td>(3)</td> <td>(3)</td> <td>(3)</td> <td>(3)</td> <td>(3)</td> <td>(3)</td> <td>(3)</td> <td>397.75</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>												מעל הכניסה הקובעת - מתחת לכניסה הקובעת												צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מספר שטחי	סכ"כ שטחי	שירותים			עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים א' 1	מגורים א' 2	שירותים	שירותים	עיקרי	(2)	(2)	0	4	99	580.94	0	0	77.5	503.44	586.45	1		(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	397.75		
מעל הכניסה הקובעת - מתחת לכניסה הקובעת																																																																	
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מספר שטחי	סכ"כ שטחי	שירותים			עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים א' 1	מגורים א' 2																																																					
						שירותים	שירותים	עיקרי																																																									
(2)	(2)	0	4	99	580.94	0	0	77.5	503.44	586.45	1																																																						
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	397.75																																																							

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

קו בנין (מטר)	בניין	תא שטח	יעד
קדמי (2) (3)	1		
אחורי (2) (3)			
מגורים א'	1		
מגורים א'	2		

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 כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ראו מעקה תקני עד גובה 15.34 מ'.

(2) כמצוין בתשריט.

(3) עפ"י המאושר בתכנית מק/ 12633.

## 6. הוראות נוספות .6

### 6.1 חלוקה ו/ או רישום

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

### 6.2 ניהול מי נגר

ייותרו 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).

### 6.3 היטל השבחה

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

### 6.4 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

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גימאל עמירה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גימאל עמירה שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:
			חתימה:
עורך התכנית	שם: סחר קואסמי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה:

مسلك للاستشارات والأعمال الهندسية  
 חתמה: סחר קואסמי  
 אדר, סחר קואסמי מס' 7473  
 P.O.Box:94107 Telex:5834912