

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0497347

תוספת בנייה מעל בניין קיים בשכ' בית חנינא- ירושלים.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
18/03/2018

לאשר את התוכנית  
09/05/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
18/06/2017

להפקיד את התכנית  
02/01/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שם תוכנית: תוספת בנייה מעל בניין קיים בשכ' בית חנינא- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :  
התכנית נמצאת בשכונת בית חנינה בתחום התכנית המאושרת 6671 ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד ודרך מאושרת.  
על שטח בסה"כ 1133 מ"ר,

מצב בניין קיים :  
בתכנית קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת חניה לפי היתר מס' 2010/600, סה"כ 5 יח"ד.

מצב מוצע בתכנית :  
שינוי יעוד למגורים ב' ולשביל, התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם יצירת בניין בן 5 קומות מעל קומת חניה, סה"כ 9 יח"ד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה מעל בניין קיים בשכ' בית חנינא- ירושלים.

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0497347

מספר התכנית

1.133 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

220970 קואורדינאטה X

638755 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא- ואד אל דם- רח' אלעקבה.

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 | אלעקבה |          |       |

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30612    | מוסדר   | חלק           | 151                 | -21               |

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 11



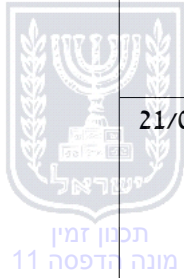
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/01/2010 | 1593                    | 6052               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | 5166/ב            |
| 16/07/1959 | 1586                    | 687                | תכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 62.   | החלפה   | 62                |
| 28/01/2002 | 1238                    | 5049               | תכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 6671.   | החלפה   | 6671              |
| 30/01/2000 | 2432                    | 4847               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | מק/5022/א         |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                   | תאריך יצירה | עורך המסמך    | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך      |
|---------------------|-------------------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן                  |                               |             | ישראל חיימן   |             |                     |          | מחייב       | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                |             | ישראל חיימן   |             | 1                   | 1: 250   | מחייב       | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | מחייב לעניין גובה ומסי קומות. | 04/12/2017  | מואייד קואסמי | 04/12/2017  | 1                   | 1: 100   | מחייב חלקית | בינוי          |
| לא                  |                               | 24/12/2017  | מואייד קואסמי | 24/12/2017  | 1                   | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד       | ישוב    | רחוב                   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|---------|------------------------|-----|------------|------------|-------|
|                | פרטי        | נידל גית        |               |                | ירושלים | בית חנינא<br>(החדשה 1) |     | 02-6568457 | 02-6568457 |       |
|                | רשות מקומית | רשות מקומית, .. |               | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא               |     | 02-6297777 |            |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש תכנית הינו מיופה כוח ע"י בעל עניין בקרקע..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב               | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------|-------------|---------------|----------|---------|--------------------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים |       | מנסור פראג' |               |          | ירושלים | בית חנינא<br>החדשה |     | 02-6568457 | 02-6568457 |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב    | רחוב         | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-----------|---------------|---------------|-------------|---------|--------------|-----|------------|------------|------------------------|
|                | עורך ראשי | ישראל חיימן   | 84983         | חץ אדריכלים | ירושלים | ואדי אל ג'וז |     | 02-6285095 | 02-6285095 | misrad.hetzz@gmail.com |
|                | עורך ראשי | מואייד קואסמי | 31763         | חץ אדריכלים | ירושלים | ואדי אל ג'וז |     | 02-6285095 | 02-6285095 | misrad.hetzz@gmail.com |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                         | ישוב    | רחוב             | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|--------------|---------------|----------------------------------|---------|------------------|-----|------------|------------|-------|
|                | מודד | תופיק ג'בארה | 991           | ירושלים<br>שרותי הנדסה<br>ומדידה | ירושלים | דרך בית<br>חנינא |     | 02-5838502 | 02-5838502 |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 בנייה מעל בניין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב' ולשביל.

2. קביעת שטחי בנייה מירביים.

3. קביעת קווי בניין חדשים.

4. הגדלת מסי יח"ד מ-5 יח"ד ל-9 יח"ד.

5. הגדלת מספר קומות מ-3 קומות ל-5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

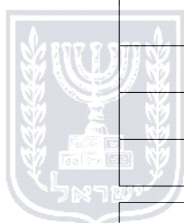
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת הוראות בגין הפקעה.

9. קביעת הוראות בגין הריסות גדרות/ בינוי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 101     |
| מגורים ב'  | 2, 1    |
| שביל       | 201     |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

| סימון בתשריט | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------|----------------|
| מבנה להריסה  | דרך מאושרת | 101            |
| מבנה להריסה  | מגורים ב'  | 1              |
| מבנה להריסה  | שביל       | 201            |

**3.2 טבלת שטחים**

### מצב מאושר

| אחוזים     | מ"ר          | יעוד           |
|------------|--------------|----------------|
| 26.39      | 299          | דרך מאושרת     |
| 73.61      | 834          | מגורים 1 מיוחד |
| <b>100</b> | <b>1,133</b> | <b>סה"כ</b>    |

### מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב      | יעוד        |
|--------------|----------------|-------------|
| 26.38        | 299.09         | דרך מאושרת  |
| 56.10        | 636.09         | מגורים ב'   |
| 17.52        | 198.62         | שביל        |
| <b>100</b>   | <b>1,133.8</b> | <b>סה"כ</b> |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | מגורים ב'  |
| 4.1.1 | שימושים  |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1- קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.<br/>2- תותר תוספת 2 קומות מעל הקיים בהיתר הבניה.</p>  |
| ב     | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.<br/>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.<br/>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 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.<br/>ד. תנאי להיתר בנייה יהיה פיתוח השביל הכלול בתכנית בתיאום מח' שפ"ע.<br/>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.<br/>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת תושבי"ה לתכנית החניה, כולל בחינת משולש ראות.<br/>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.<br/>ח. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י תושבי"ה.<br/>ט. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> |
| ג     | <p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.<br/>2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>   |
| ד     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.<br/>ב. שלבי ביצוע המפורטים בסעיף 7.1 שלהלן, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת.<br/>ג. לא יותר ניווד שטחים מתא שטח 2 לתא שטח 1 ולא תותר בניה בתא שטח 2, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.<br/>ד. קווי בניין כמצויין בתשריט הינם מחייבים וכל צמצום של המרחק בין קו בניין לגבול המגרש יחשב כסטיה ניכרת.<br/>ה. כל סטיה מסעיף ההריסות להלן תחשב סטיה ניכרת.</p>  |

| 4.1   | מגורים ב'   |
|-------|---|
| ה     | <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>א. 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:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. 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>ד. 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> |
| ו     | <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>   |
| ז     | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>  |
| ח     | <p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדרות הקיימות בתחום הדרך ובתחום השביל יורסו כתנאי להיתר.</p>  |
| ט     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, סוג האבן וגון הכיחול יהיה זהה לבניה הקיימת.</p>  |
| י     | <p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות לכבאות וההצלה בדבר: הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה -1965.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקת לכבאות וההצלה.</p>   |
| 4.2   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.  |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>   |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
|              | ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.   |
| <b>4.3</b>   | <b>שביל</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | 1. שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.<br>2. מעבר לתשתיות תת קרקעיות. |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>הוראות פיתוח</b><br>א. תוואי השביל ורוחבו יהיה כמצוין בתשריט.<br>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.       |



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

| קו בנין<br>(מטר)      | מספר קומות           |                               | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |                                  |                   |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |        |           |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------|-------|-----------------------|---------|-------|------|--------|-----------|
|                       |                      |                               |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                                  | מעל הכניסה הקובעת |       |                       |         |       |      |        |           |
|                       |                      |                               |   |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי                            | שרות              | עיקרי |                       |         |       |      |        |           |
| צידי-<br>שמאלי<br>(4) | צידי-<br>ימני<br>(4) | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת<br>1 | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>5                      | 15.25 (3)               | 14.15        | 9                       | 32 (2)                         | 178                   | סה"כ<br>שטחי<br>בניה<br>(1) 1132 | 160               |       | 140                   | 832     | 636   | 1    | מגורים | מגורים ב' |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

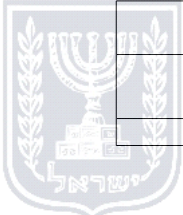
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין<br>(מטר) |              | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|------------------|--------------|---------|--------|-----------|
| קדמי<br>(4)      | אחורי<br>(4) |         |        |           |
|                  |              | 1       | מגורים | מגורים ב' |

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- (2) התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

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.

6.2

### חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, יוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' בחוק התנ"ב התשכ"ח-1965. תשריט חלקות הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

6.3

### ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 20% 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

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.

6.5

### 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 תבוצע בהינף אחד. | לא תותר בניה בשלבים.  |
| 2        | תנאי להיתר איכלוס      | 1. סיום ביצוע פיתוח שביל ולשביעות רצון מח' שפ"ע.<br>2. נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הראשית בתחום התכנית בתיאום אגף שפ"ע. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.