

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0688606

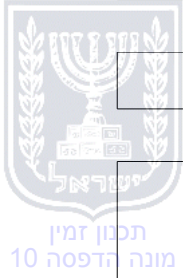
**הקמת שני בניינים חדשים בשכונת בית חנינא**

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה  
נשוא התוכנית חלקה 19 בגוש 30611 בשכונת בית חנינה בירושלים.  
החלקה הינה בבעלות פרטית.  
על החלקה קיימים שני בניינים הבנויים מקדמת דנא.

2. רקע תכנוני לתוכנית  
בהתאם לתוכנית 6671 החלקה מיועדת בחלקה הארי לאזור מגורים 1 מיוחד.  
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות וקביעת קווי בניין חדשים למגרשים המיועדים למגורים  
תוך הפרשה של 30% מהשטח לצי"צ.  
התכנית מציעה הריסת הבינוי הקיים.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל  
התכנית מציעה הריסת הבינוי הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

הקמת שני בניינים חדשים בשכונת בית חנינא

101-0688606

**מספר התכנית**

3.255 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית

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 לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221066
	קואורדינאטה Y	638169

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	אלזיתונה	33	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק	19	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית המתאר .62	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תוכנית זו מחליפה את ההוראות תוכנית 6671.	החלפה	6671
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/ 5022 /א.	כפיפות	מק/ 5022 /א
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166 /ב.	כפיפות	5166 /ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד קיימרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד קיימרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' קומות מרבי וגובה בנייה מרבי	13: 02 16/07/2020	סחר קואסמי	14/07/2020		1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	10: 06 17/10/2018	מחמד קיימרי	20/09/2018	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



**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
	פרטי	מוסטפה סלימאן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	sal8282@yahoo.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית בלבד.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mkaimari@gmail.com
אדריכלות	אדריכל	סחר קואסמי	79772	מודן- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	בית חנינא החדשה	12	077-4957745		mudonmk@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הקמת שני מבני מגורים חדשים בני 8 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ד'.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לשטח ציבורי פתוח ולדרך.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת מס' יחידות הדיור המירביים בשטח התוכנית ל- 52 יח"ד.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התוכנית.
6. קביעת מס' קומות מרבי בתא שטח 1 ל- 8 קומות מעל 3 קומות תת-קרקעיות.
7. קביעת מס' קומות מרבי בתא שטח 2 ל- 8 קומות מעל 3 קומות תת-קרקעיות.
8. קביעת הוראות בינוי לבניית 2 בניינים חדשים וקביעת תנאים למתן היתר בנייה ופיתוח השטח.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
10. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2,1
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ד'	2,1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	2,1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	238	7.31
מגורים 1 מיוחד	3,017	92.69
סה"כ	3,255	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	237.88	7.31
מגורים ד'	2,112.29	64.89
שטח ציבורי פתוח	904.88	27.80
סה"כ	3,255.05	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניין</b></p> <p>1. בכל תא שטח מתאי השטח המיועדים למגורים תותר הקמת בניין חדש: בתא שטח 1 בניין חדש בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתף לחנייה. ובתא שטח 2 בניין חדש בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתף לחנייה.</p> <p>2. זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. תותר הקמת מרפסות מקורות (מעל ה- 320% המותרים) לפי התנאים להלן:</p> <p>א'. השטח המרבי של מרפסות מקורות לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב'. לא יותר ניווד שטחי המרפסות המופעים בטבלה 5 לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג'. בכל בניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד'. מידת הרוחב של מרפסת מקורה לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה'. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>4. גובה גדרות הפונות לשטחים ציבוריים (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החנייה הנדרשת בשטח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה אישור תכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח, בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין גודל ומיקום פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. על הבקשה להיתר לעמוד בהוראות תקנות חוק התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל-1970, בתאום מחלקת הנגישות לרבות בנושאים הבאים:</p> <p>(א). כל המעברים הקיימים והמוצעים יתוכננו ברוחב 130 ס"מ נטו ובהתאם לתקנות.</p> <p>(ב). יש לתכנן מקום לחנייה אחד לרכב נכים, בהתאם לתקנון התכנון והבנייה.</p> <p>(ג). פתח כניסה למעלית לא יפחת מ- 80 ס"מ נטו.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות לכבאות וההצלה לרבות בנושאים הבאים:</p> <p>(א). הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p> <p>(ב). בבניינים שגובהם מעל 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים.</p> <p>8. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>9. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. יש לבצע הפרדת אש ועשן בין החניון התת קרקעי לבין המעלית וחדר המדרגות.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. החניה תהיה תת-קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p>
ה	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. כל סטייה מההוראות לעניין "מרפסות מקורות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2</p> <p>(א)) לעיל תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. כל סטייה מההוראות לעניין "שלביות הביצוע" המפורטות בסעיף 7 תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>

4.1	<b>מגורים ד'</b>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>במידה ולעת מתן היתר בנייה יידרשו מקומות חניה נוספים מעבר למופיע בתכנית זו, תותר תוספת קומות תת קרקעיות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מתקני משחקים. נטיעות וגינון. שירותים ציבוריים. מבנים לטרנספורמטורים בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. 2. השצ"פ יתוכנן ע"י היזם ועפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.</p>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. 2. תוואי הדרכים, רוחבן יהיו כמצוין בתשריט והרחבתן.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
									שרות	עיקרי						גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	2	8	26.46 (1)	26	22	45	566	4781	2051	394	2336	845	1	1	מגורים	ד'
(2)	(2)	(2)	3	8	26.46 (1)	24	30	45	542	6875	2951	576	3348	1267	2	2	מגורים	ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
220	(2)	1	1	מגורים	מגורים ד'
300	(2)	2	2	מגורים	מגורים ד'

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:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.  
השטח העיקרי למרפסות מהווה השטח המרבי למרפסות מקורות, בהתאם לתנאים שלהלן:  
א. שטח מרבי למרפסת לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.  
ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.

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

- (1) מעל גובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד, כמפורט בנספח הבינוי.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

(א). החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל.  
 (ב). מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.  
 (ג). לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.2****ניהול מי נגר**

ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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****מגבלות בניה לגובה**

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המרבי המותר לבנייה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יצאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבנייה וכו' הינו +811 ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.  
 2. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.  
 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, נדרש להגיש בקשה לגורמים הביטחוניים.  
 או מנוף, נדרש להגיש בקשה לגורמים הביטחוניים.

**6.4****היטל השבחה**

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.  
 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.5****הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בכל מגרש הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בנייה	הצגת תכנית לפיתוח השצ"פ שבתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	תנאי למתן טופס איכלוס	א. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע. ב. פיתוח השצ"פ בפועל.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית: 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10