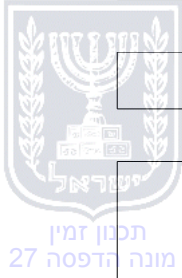


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0726851

בניין חדש למסחר, תעסוקה, ומגורים, שועפאט



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:  
29/07/2019

להפקיד את התכנית  
27/02/2020

תאריך 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

התכנית חלה על חלקה 10 מגוש 30559 בשכונת שועפאט ירושלים, הממוקמת בסמוך לציר הרכבת הקלה. החלקה קיימת בתחום תכנית המאושרת במ/ 3456 א' המייעדת את החלקה לאזור מסחרי מיוחד ושטח לבניני ציבור.

בשטח התכנית קיים מגרש ריק מבינוי

התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 10 קומות למגורים ומסחר/תעסוקה מעל קומות חניה תת קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין חדש למסחר, תעסוקה, ומגורים, שועפאט
מספר התכנית	101-0726851	
שטח התכנית	1.2	1.928 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
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

222125 קואורדינאטה X

635350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך שועפאט, ירושלים

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	דרך שועפאט		

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30559	לא מוסדר	חלק	10	

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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 כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה את תוכנית מס' 8593	החלפה	8593
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה את תוכנית מס' 3456 / א.	החלפה	במ/ 3456 / א
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



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 46 26/01/2020	בשיר טויל	25/01/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		09: 01 25/01/2020	בשיר טויל	22/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		08: 44 26/01/2020	רמדאן דבש	25/01/2020	1	1: 200	מנחה	דרכים

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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	מוסא עלי שחאדה			ירושלים	דרך שועפאט (1)		02-5409531		mousa2_991 @hotmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהיא בקרקע הכלולה בתכנית זו.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל	105558	משרד דבש הנדסה ואדריכלות	ירושלים	שועפאט		02-5409531	02-5409531	nader_mashn i@yahoo.co m
	הנדסאי	נאדר משני	27561	משרד דבש הנדסה ואדריכלות	ירושלים	שועפאט		02-5409531	02-5409531	nader_mashn i@yahoo.co m
יועץ תנועה	יועץ	רמדאן דבש	111164		ירושלים	דרך שועפאט		054-9466958		ramdan_daba sh@yahoo.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נידאל פואחירי	925		ירושלים	א טברי	4	02-6274367	02-6274367	ashrafa33@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 בניין חדש בן 10 קומות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד ושטח לבניני ציבור ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה ושטח ציבור פתוח
- 2- קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 3- קביעת שטחי בניה מרבים למסחר, מגורים ותעסוקה.
- 4- קביעת מס' הקומות המירבי ל-10 קומות מעל הקרקע הסמוכה.
- 5- קביעת מספר יח"ד ל-45 יח"ד.
- 6- קביעת קווי בנין חדשים.
- 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 8- הפקעות לצורכי ציבור.
- 9- קביעת השימושים המותרים למסחר, תעסוקה, מגורים, וחניון.
- 10- קביעת הנחיות מיוחדות לאזור השצ"פ.
- 11- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	101, 100
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	100
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	1,552.49	80.52
שטח לבניני ציבור	375.62	19.48
סה"כ	1,928.11	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,329.47	68.95
שטח ציבורי פתוח	598.57	31.05
סה"כ	1,928.04	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מסחר, תעסוקה, מגורים, וחניון.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1- עיצוב הבינוי המתוכנן יהיה בתיאום עם אדריכל העיר לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2- תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי מסחר/תעסוקה.</p> <p>3- לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p> <p>4- גובה גדרות סביב החלקה יקבעו בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>מפלס הכניסה למבנה יקבע בהתאם למפלס הדרך הסמוכה על מנת להבטיח נגישות לשימושים הציבוריים המיועדים בו.</p> <p>5- לא תותר חדירה של כל אלמנט אדריכלי/ הנדסי על קרקעי או תת קרקעי לתחום תכנית 8000 של הקו הראשון של הרקבת הקלה.</p> <p>6- לא תותר כל הפרעה להקמה ו/או תיפעול הרכבת הקלה בכל תקופת הבניה והפעלת הרכבת.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. 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> <p>ב. 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> <p>ג. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה הוראה זו הינה מחייבת ויוסף להוראות התכנית וכל שינוי בשימוש זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ה. שלביות ביצוע בסעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטיה מהוראות אלו תיחשב סטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <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>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר פיתוח השצ"פ לשביעות מהנדס העיר או מי מטעמו.                      ב. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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. תיאום 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.                      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 אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.                      ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מהנדס העיר או מי מטעמו.                      ו. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט לחניה, לרבות מס' מקומות חניה, על פי תקן התקף לאזור בעת הוצאת היתר הבניה.                      ז. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: המח' למדיניות התכנון, אגף תושיה- מח' הדרכים שפ"ע גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל, תכנון ופיתוח בר קיימא והטמעתם בתכנית.                      ח. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.                      ט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.                      י. תנאי למתן היתר בניה יהיה עיצוב הבינוי המתוכנן בתיאום עם אדריכל העיר.</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי 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 להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.                      מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>
ט	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. שימושים מסחריים בקומת הקרקע יהיה מחייב ובזיקה רציפה לרחוב.                      2. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 1980.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>3. גובה קומת מסחר יהיה בהתאם להוראות המרחביות של עיריית ירושלים.</p> <p>4. השימושים בקומה זו יהיו בכפוף לאישור מח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. פיתרון הבינוי יחייב הפרדה לכניסת הולכי רגל בין המסחר לשימושים השונים במבנה.</p> <p>6. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות, איכות אויר, פסולת ומיחזור.</p> <p>7. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.2
	4.2.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>גינות ואזורים למתקני משחק, כיכר מרוצפת, פיתוח נופי, שבילים, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון, ריהוט דרך, דרך.</p>	
	4.2.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבורים. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב 1- בשטח המסומן בתשריט בהוראות מיוחדות, יותר באופן זמני מעבר ציבורי לכלי רכב בתוואי הדרך הקיימת וזאת עד לסלילת הדרך המאושרת מס' 101 צפון מערב.</p> <p>2- עם גמר סלילת הדרך, יבוטל מעבר לכלי הרכב והשטח ישמש לכיכר עירונית.</p>	



## 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	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(4)	(4)	(4)	5	10	37.26 (3)	30	45 (2)	475	6300	0	0	450	(1) 5850	1329	1	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	5	10	37.26 (3)	0	0	760	10100	6800	1025	225	2050	1329	1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	5	10	37.26 (3)	0	0	165	2200	0	0	150	2050	1329	1	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	5	10	37.26 (3)	30	45 (2)	1400	18600	6800	1025	825	(1) 9950	1329	1	1	סך הכל >	מגורים מסחר ותעסוקה



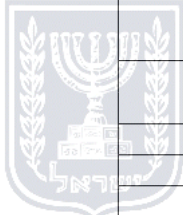
אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(4)	1	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	1	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	1	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 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) תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה..
- (2) 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר..
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג.
- (4) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 עתיקות</b>	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.
<b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b>	א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ 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.
<b>6.3 ניהול מי נגר</b>	ייותרו 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).
<b>6.4 פסולת בניין</b>	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
<b>6.5 היטל השבחה</b>	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.
<b>6.6 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.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי להיתר בניה	אישור תכנון השטח הציבורי מול מהנדס העיר או מי מטעמו
3	תנאי להיתר איכלוס	גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.		



ב. במידה ובתוך 7 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.

ג. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27