

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0758144

תוספת בניה ושתי קומות בבניין ברח' אפרתה 23, ירושלים



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 התכנית המוגשת והרקע להגשתה
שם תוכנית: תוספת בניה ושתי קומות בבניין ברח' אפרתה 23, ירושלים.
גוש 30115, חלקה 63.

מטרת התב"ע החדשה: תוספת בניה בקומות הקיימות לשם הרחבת יח"ד בקומות הקיימות וכן תוספת שתי קומות חדשות, מעל הבניין הקיים. סה"כ תוספת 8 יח"ד חדשות. בנוסף לכך מתוכננים שינויים בכניסה לבניין ולחניון התת קרקעי. כמו כן מתוכננת הנמכת מפלס קומת החניה התת קרקעית ותוספת קומת ביניים חלקית לטובת מחסנים חדשים.

2. רקע תכנוני לתכנית
מדובר בבניין שמתוכנן לפי תב"ע 1721, אזור מגורים 1 75 אחוזי בניה.
הבנין נבנה לפי היתר בניה מס' 99/699 שאושר בתאריך 07.04.2002.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

בחלקה קיים בניין בן ארבע קומות שנבנה ע"פ היתר בניה מאושר, אך בנייתו של המבנה טרם הושלמה. המבנה הינו בנוי, אך בינוי של פנים הבניין, פתחים ופיתוח שטח טרם הושלמו.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגישי התכנית הוא בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה ושתי קומות בבניין ברח' אפרתה 23, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0758144	מספר התכנית	
0.947 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221100 קואורדינאטה X

628775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אפרתה 23, 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	אפרתה	23	

שכונה ארנונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30115	מוסדר	חלק	63	

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



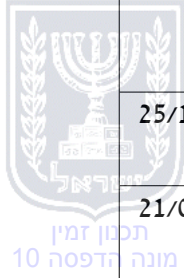
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1721	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1721	2272		25/11/1976
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה הבניין ומספר קומות.	09: 00 10/09/2020	דוד בלצקי	10/09/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		15: 52 06/09/2020	רולי פלד	20/06/2019	1	1: 100	מנחה	חניה
לא	סקר עצים	16: 07 10/07/2019	אורי אייגנר	10/07/2019	3		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		09: 20 16/09/2020	דוד בלצקי	26/05/2019	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			אי די טי גלובל ישראל בע"מ	ירושלים	דרך החורש	64	02-5870512		elininio5@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אי די טי גלובל ישראל בע"מ	ירושלים	דרך החורש	64	02-5870512		elininio5@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
אגרונום	אגרונום	אורי אייגנר			ענב	(1)			077-3293762	oritrees@gmail.com
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא	3	02-5816818	02-5816818	
מהנדס תנועה	מהנדס	רולי פלד	12396385		ירושלים	יפתח	4	02-6734472		roshfeld@gmail.com

(1) כתובת : מושב ענב.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת קומות והרחבות בניה לשם תוספת יח"ד על בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד למגורים ג'.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת הוראות בניה.
4. קביעת בינוי בגובה 6 קומות מעל קומות המרתף.
5. קביעת מס' יח"ד.
6. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מרביים.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין חניה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
11. קביעת תכסית בינוי.
12. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
13. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.



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 ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	900	95.04
דרך מאושרת	47	4.96
סה"כ	947	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	64.23	6.74
מגורים ג'	889.21	93.26
סה"כ	953.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	<p>1. תותר תוספת בניה בקומות הקיימות לשם הרחבת יח"ד בקומות הקיימות וכן תוספת שתי קומות חדשות, מעל הבניין הקיים.</p> <p>בנוסף לכך מתוכננים שינויים בכניסה לבניין ולחניון התת קרקעי וכן מתוכננת הנמכת מפלס קומת החניה התת קרקעית ותוספת קומת ביניים חלקית לטובת מחסנים חדשים.</p> <p>2. תבנה גדר אבן חדשה בגבול הקדמי של החלקה, בגובה 3 שורות אבן ונדבך בהתאם לקיים ברחוב.</p>
ב	קווי בנין
	<p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד.</p>
ג	הוראות בנין שיפוץ מעטפת הבנין
	<p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבנין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבנין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p>
ד	חניה
	<p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ה	הוראות פיתוח
	<p>גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p> <p>מפלסי פיתוח:</p> <p>מפלסי הפיתוח יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב.</p>
ו	הערות לטבלת הזכויות מרפסות
	<p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>4. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>

4.1	מגורים ג'
ז	<p>גגות</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ט	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
י	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002). 2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו המצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 ובטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יא	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
יב	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
יג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
יד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. נטיעת עצים בתיאום עם אגף שפ"ע ובכלל זאת נטיעת עצים בתחום מגרש המגורים.</p>
טו	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ 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>
טז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
יז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט באדום הינם עצים המיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה כלשהיא בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, יעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המח' לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו, יינטעו מגישי הבקשה להיתר, עצים בוגרים חדשים בתיאום ובפיקוח אגרונום ובאישור המח' לשיפור פני העיר.</p>
יח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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).</p>
יט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס אכלוס, הריסה בפועל של המסומן להריסה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, יעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המח' לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו, יינטעו מגישי הבקשה להיתר, עצים בוגרים חדשים בתיאום ובפיקוח אגרונום ובאישור המח' לשיפור פני העיר.</p>

דרך מאושרת	4.2
-------------------	------------



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)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(3)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	6 (2)	21 (1)	18	48.26	338.1	3005.7	902.1		395.6	1708	889	1	מגורים	מגורים ג'



אחורי 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
87	קדמי (3)	1	מגורים	מגורים ג'

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

שטחי החנייה והמחסנים יהיו תת קרקעיים. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חנייה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת. לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני וחדר יציאה לגג שלא מעבר למפלס המעקה הבנוי..

(2) מעל זה תותר בניית חדר יציאה לגג שלא מעבר למפלס המעקה הבנוי..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
2. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
3. תיאום ואישור בכתב מח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.
5. 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.
6. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
7. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 15 שנים