

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0770743

התחדשות עירונית, אגריפס 92

ירושלים

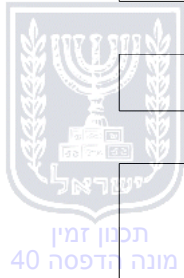
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית במתווה בינוי בינוי במיקום מרכזי בעיר, בצמוד למתחם השוקניון, ועל פינת הרחובות אגריפס ושערי צדק.
התכנית מציעה בינוי של מבנה חדש המשלב מגורים מעל חזית מסחרית ומעל קומה ציבורית והסדרה של חנייה תת קרקעית ומדרכה ראויה במפלס הרחוב.
מצב קיים :
בתחום התכנית קיים בניין בן 4 קומות בעל חזית מסחרית לרחוב אגריפס. בבניין 22 דירות ו-5 חניות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	התחדשות עירונית, אגריפס 92
------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	101-0770743
-------------	-------------

שטח התכנית	1.335 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

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

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219900

קואורדינאטה Y 632565

1.5.2 תיאור מקום

מקור ברוך, בין רחוב אגריפס לשערי צדק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30073	מוסדר	חלק	2	1
30107	מוסדר	חלק		58, 66

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	פרק	תאריך
62	החלפה		687	1586		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בועז ביטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בועז ביטמן		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע		26	01/07/2023	אלון טופצ'יק	09: 39 26/07/2023	חו"ד סביבתית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		26	06/12/2021	יוני צ'רניאבסקי	17: 35 06/12/2021	שומת מקרקעין	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		29	24/08/2022	יוני צ'רניאבסקי	17: 25 03/11/2022	הקצאה ואיזון	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	20/07/2022	בועז ביטמן	14: 08 20/07/2022	נספח תלת מימד	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/09/2022	בועז ביטמן	13: 54 01/09/2022	נספח בינוי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250	1	10/08/2022	יורם אלישיב	12: 09 01/09/2022	נספח איחוד וחלוקה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/09/2022	משה אלבוחר	15: 27 04/09/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/04/2022	יורם אלישיב	16: 31 07/04/2022	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666		aramnon@jerusalem.muni.il
	פרטי	יונה גרין		התחדשות ב.ע.י. פרויקטים 1 בע"מ	ירושלים	ירמיהו	80	073-7800999	077-4701334	chani@terra.ltd

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בועז ביטמן	38570	ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman-bentzur.co.il
מהנדס תנועה	יועץ	משה אלבוחר		משה אלבוחר הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581		office@alboc her-eng.co.il
	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	office@elyas hiv1.co.il
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	(1)		02-9923659	02-5605821	alon@agouti.co.il
	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763	צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב-יפו	סוטין	19	03-6954097	03-6954097	yonicher@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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**

שינוי ביעודי הקרקע, קביעת הוראות הריסה ובינוי, קביעת זכויות בנייה למתחם פינוי בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע ממסחר ומעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת קווי בניין.
- ג. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית.
- ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ה. קביעת הוראות בגין בניין/מבנה/גדר להריסה.
- ו. קביעת הוראות בהליך הרישוי.
- ז. קביעת הוראות להקצאת שטח בנוי למבנה ציבור.
- ח. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	2
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	3
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	126.13	9.45
מסחר	1,100.64	82.46
מעבר ציבורי להולכי רגל	107.92	8.09
סה"כ	1,334.69	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	110.79	8.30
דרך מוצעת	127.46	9.55
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,096.44	82.15
סה"כ	1,334.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק. ב. תותר העברת תשתיות בתחום תא שטח 2 וכן כל עבודות פיתוח נדרשת והצבת ריהוט רחוב לרווחת הציבור.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. על מנת לאפשר חזית מסחרית לרחוב שערי צדק יבוצעו עבודות פיתוח בתיאום עם עיריית ירושלים.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק. 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תתאפשר הקמת חניון תת קרקעי, מחסנים ושירותי נלווים מתחת לרצועת הדרך. 3. תכנון מפורט של הדרך כלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
4.2.2	הוראות
א	חניה סימון מהתשריט: תחום תלת מימדי: 1. תותר הקמת חניון מתחת לדרך המוצעת (תא שטח 3) לכלל השימושים (תא שטח 1). הקמתו בתחום זה תהא בהתאם להנחיות רישום תלת מימדי הקבוע בחוק. 2. לעת מתן היתר בניה תוכן תכנית חלוקה ורישום בהתאם לתקנות רישום מגרש תלת מימדי.
ב	הנחיות מיוחדות 1. על תא שטח 3 יחולו הוראות החוק לבעלות תלת מימדית. 2. מתחת למפלס הדרך (תא שטח 3), ברחוב אגריפס יבנו שטחים עבור חניון, מחסנים ושירותיים נלווים.
4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. מגורים, חניה, מחסנים, שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים. ב. במפלס רחוב אגריפס תותר חזית מסחרית/תעסוקה. ג. מבנה ציבור בקומה 1 מעל הקומה המסחרית ברחוב אגריפס לשימושי קהילה ורווחה, חינוך ודת, כגון- טיפת חלב, מועדון לקשיש, מרכז ייעוץ לנוער, בית כנסת, משרדי עירייה וכדו'.
4.3.2	הוראות
א	בינוי 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים דוגמת זכוכית, מתכת, עץ, בטון, אלומיניום וכו'. 2. שטח יחידת מסחר אחת לא יעלה על 150 מ"ר. 3. תוקם חזית מסחרית לכיוון רחוב אגריפס ורחוב שערי צדק, המסחר יהיה רציף וילווה את

4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	הטופוגרפיה הטבעית. תותר הקמת גלריה לקומת המסחר. 4. תותר בניית מרפסות זיזיות מעל רחוב אגריפס ורחוב שערי צדק, הבולטות מקו המגרש/ קו הבניין עד 120 ס"מ. 5. תותר בנייה של קומות המסד לקו צידי מזרחי (לכיוון השוקניון) עד קו אפס. 6. פתרון אשפה יהיה תת קרקעי ויכלול פיר אשפה. 7. בשטח המסומן בנספח הבינוי במילה "ציבורי" בצבע חום, המצוי בקומה 1 (מעל לקומת המסחר) של הבניין והיקפו כ-500 מ"ר יותר שימוש ציבורי בהתאם לסעיף 4.3.1 בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיוון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.4 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 8. תותר תוספת של עד 15 דיוריות כהגדרתן ב"נוהל דיורית בתכניות חדשות" שפירסם מנהל התכנון בתאריך 14.3.23. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה של יחידת הדיור.
ב	חניה 1. תקן החניה יהא התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. 2. תקן החניה לאופניים יהיה לפי תקנות החניה הארציות. 3. תותקן מעלית המתאימה לממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית. 4. תותקן תשתית להטענה חשמלית של כלי רכב בכל תאי החניה. 5. כניסה לחניון תהיה מכיוון רח' אגריפס. 6. תותר בניית חניה במפלס נמוך ממפלס רחוב אגריפס בלבד. 7. ינתן פטור חניה לדירות בשטח של עד 45 מ"ר. 8. במידת הצורך לעת מתן היתר הבניה, ניתן יהיה להוסיף קומות ושטחי שירות תת קרקעים לטובת חנייה ומערכות טכניות מבלי שהדבר יחשב כסטייה ניכרת.
ג	הוראות פיתוח 1. לא יותרו קירות וגדרות הפיתוח הפונים אל הרחוב או אל שטחים ציבוריים. 2. לא תותר הצבת פילרים, צוברי גז וכדו' לכיוון רח' שערי צדק ואגריפס. 3. מפלס קומת המסחר יהיה לפי רחוב אגריפס, תותר סטייה של עד 1 מ' תוך שמירה על נגישות.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הבניין/ חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.
ה	סטייה ניכרת 1. קווי הבניין המופיעים בתשריט הינם מחייבים, כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. שלביות הביצוע המופיעה בסעיף 7 בהוראות התכנית הינם מחייבים, כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.3



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
												500	1224	1	מגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	20	73 (1)	72	85		4000		3000	7200	1224	1	מגורים ד'	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
													335	1224	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	1	1440
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	1	

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

הוראות טבלה 5:

- לא תותר העברת שטחי מרפסות לשטח עיקרי/ שירות אחרים.
- בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחור בפתרון של ממ"קים או ממ"דים, לשיקול דעת מגיש הבקשה, עבור כל יח"ד. במקרה זה ניתן יהיה להוסיף שטח שירות בסך של 6 מ"ר ליח"ד בכפוף להנחיות הרשות המוסמכת.
- שטח למרפסות מיועד גם למרפסות זיזיות מקורות בין 3 או 2 קירות.
- שטחי שירות תת קרקעיים הינם לכלל השימושים.
- לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע למעל הקרקע.
- ניתן להוסיף עד 15 דיוריות לדירות בשטח התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר בניית מעקה להסתרת מערכות, חדרים טכניים, מערכות טכניות וחדר יציאה לגג...
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. אישור מחלקת נגישות לצורת הציבור של המגרש המיועד אל המרחב הציבורי.
3. אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין השימושים המותרים בקומת המסחר/ תעסוקה, והגשת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה להבטחת האמצעים למניעת מטרדים משימושי המסחר.
4. תיאום עם מחלקת כבאות.
5. הגשת תכנית פיתוח לתאי שטח מספר 1 ו 2, ותיאום התכנית עם מחלקת שפ"ע.
6. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז 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.
7. אישור מתקני אשפה ושיטות פינוי אשפה, לרבות מתקני מחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
8. אישור תצ"ר.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומה 1 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.

6.2

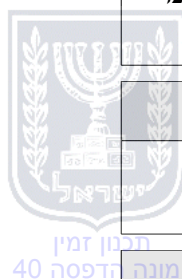
עתיקות

במהלך הבנייה, במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.3

איכות הסביבה

1. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
2. תנאי עבור כלל השימושים המסחריים, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
3. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
4. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
5. הנחיות לחניון:



איכות הסביבה	6.3
א. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ב. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.	
חלוקה ו/ או רישום	6.4
א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.3 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. ה. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במילה "ציבורי" בצבע חום, המצוי בקומה 1 (מעל לקומת המסחר) של הבניין והיקפו כ- 500 מ"ר. בשטח זה יותר שימוש ציבורי בהתאם לסעיף 4.3 בלבד. ו. תת הקרקע של תא שטח 3 היא חלקה תלת מימדית כמסומן בנספח התלת מימד, שתרשם על שם הבעלים של חלקה 66 בגוש 30107. ז. הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל - 1969	
ניהול מי נגר	6.5
יותר לפחות 15% 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). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% - אם יותקנו בתחומי התכנית מתקני החדרה.	
רישום שטחים ציבוריים	6.6
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
1. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע. 2. ביצוע בפועל של הפיתוח עפ"י תכנית הפיתוח.	
7. ביצוע התכנית	

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד.
2	הוצאת היתר חפירה	תותר הוצאת היתר חפירה לפני ובנפרד מהיתר הבניין.
3	תנאי להיתר בניה	1. הגשת תכנית פיתוח על פי העקרונות שבנספח הבינוי. 2. הריסת הבינוי הקיים בתחום הדרכים הגובלות בתכנית.
4	תנאי לאכלוס	ביצוע בפועל של הסדרי התנועה ברחובות הגובלים בתכנית, בהתאם לתכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י רשות התמרור המוסמכת, לרבות פיתוח המדרכות.

7.2 מימוש התכנית

מועד מימוש משוער 10 שנים מיום תחילתה של תכנית זו.

