

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 151-0391086**

**מי/מק/308/ט - בית נקופה שיוך שטח חקלאי לנחלות 3-4-5**

**ירושלים**

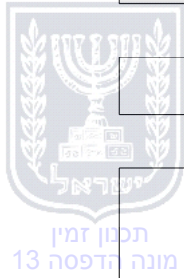
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי מטה יהודה**

**תכנית מתאר מקומית**

**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

למושב בית נקופה תכנית מתאר מאושרת שמספרה מי/במ/308. התכנית אושרה למתן תוקף בשנת 1998 ומטרתה היתה להסדיר את השימושים וייעודי הקרקע בכל שטח הישוב לרבות הרחבתו ע"י הוספת שכונת מגורים בחלקו הצפוני.

בחלק הדרום מזרחי של התכנית ובתחום הקו הכחול נגרע שטח מהתכנית וסומן כ- "שטח שהתכנית לא חלה עליו".

שטח זה כלל שטחים בייעוד חקלאי המהווים חלק בלתי נפרד וברצף פיזי ממשקים 3, 4, ו-5 הצמודים לו.

סימון שטח זה כ "שטח שהתכנית לא חלה עליו" נעשה בטעות אך מסיבות שונות לא תוקן.

זיקה זו בין המשקים לחלק הקרקע בייעוד חקלאי מוסכמת ומקובלת ע"י האגודה החקלאית של בית נקופה, רשות מקרקעי ישראל והוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

בפועל, גם לאחר אישור התכנית אף ניתנו היתרים לבעלי הנחלות בחלק שנגרע מהתכנית.

מטרת תכנית זו לתקן את הטעות שנעשתה בתכנית המאושרת מי/במ/308.

בתכנית 151-0391086 זו סומנו תאי השטח ש"התכנית לא חלה עליהם " בייעוד החקלאי המקורי וכחלק מהמשקים (הנחלות) המקוריים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מי/מק/308/ט - בית נקופה שיוך שטח חקלאי לנחלות  
3-4-5

**1.1 שם התכנית**  
**ומספר התכנית**

מספר התכנית 151-0391086

**1.2 שטח התכנית** 11.572 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

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**

מטה יהודה

קואורדינאטה X

212079

קואורדינאטה Y

634419

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב בית נקופה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: בית נקופה

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית נקופה	הברוש	4	
בית נקופה	הברוש	5	
בית נקופה	הברוש	3	

שכונה

ל.ר.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30483	מוסדר	חלק		4

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

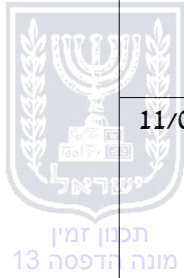
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/ במ/ 308	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ במ/ 308. הוראות תכנית מי/ במ/ 308 תחולנה על תכנית זו.	4628	2911	11/03/1998



**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				אבי בן גור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבי בן גור		תשריט מצב מוצע	לא
קומפילציה	רקע	1: 10000	1	28/12/2015	אבי בן גור	18/01/2016		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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
	אחר	דוד אבו		בית נקופה מושב עובדים להתישבות בע"מ	בית נקופה (1)			02-5342772	02-5334276	b.nekofa@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מזכירות המושב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד אבו		בית נקופה מושב עובדים להתישבות בע"מ	בית נקופה (1)			02-5342772	02-5334276	b.nekofa@gmail.com

(1) כתובת: מזכירות המושב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318706	02-5318811	menachemv@mmi.gov.il
חוכר		אהוד גוט			בית נקופה	הברוש	3	02-5796514		eguth@bgalaw.co.il
חוכר		דב הירשברג			בית נקופה	הברוש	5			dov1495@gmail.com
חוכר		חנה כהן			בית נקופה	הברוש	4			rpenda@walla.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

(1) כתובת : רחוב יפו.

**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	אבי בן גור		גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	02-5950099	02-6987755	office@geo-bengur.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259	מוחמד גנאים- מהנדס תחבורה ומודד מוסמך	באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	04-6283066	mohamed83@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. : 5019.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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**

שיוך מגרשים קיימים בייעוד חקלאי למשקים צמודים קיימים 4,3 ו-5 במושב בית נקופה וזאת ללא שינוי בשימושים זכויות בניה והוראות החלות על שטחים אלו.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תאי שטח המסומנים בתכנית במספר זהה ואותיות עוקבות מהווים יחידה אחת ונחלה בשלמותה לעניין זכויות בניה ושימושים המותרים בנחלה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	3A, 4A, 5A
קרקע חקלאית	3B, 4B, 5B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	4A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א	4,082.66	35.28
אזור חקלאי ב	7,489.68	64.72
סה"כ	11,572.34	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	7,489.68	64.72
קרקע חקלאית	4,082.66	35.28

## מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	11,572.34	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

בכפוף לתכנית מאושרת מי/מב/308 ותכנית מאושרת מי/200ב' סעיף 7.04

**4.1.2****הוראות****הוראות בינוי**

א

א. בכל מגרש תותר הקמת שלוש (3) יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יח' הורים).

ב. שטחם הכולל של המבנים לא יעלה על 450 מ"ר ו-30 מ"ר מרתף בכל מבנה, סה"כ 510 מ"ר.

ג. בכל מגרש תותר הקמה של מבנה קייט בשטח שלא יעלה על 90 מ"ר.

ד. מס' הקומות לא יעלה על 2 קומות.

ה. גובה מירבי של בניין שטוח לא יעלה על 7.5 מ' וגובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מתחילת מתחילת שיפוע גג הרעפים.

ו. תותר הקמת מרתף עבור ממ"ד, חדר הסקה ומחסן בתנאי ששום חלק מקומת המרתף לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס קרקע סופית מתוכננת.

ז. תותר הקמת חניה מקורה ל-2 מכוניות מתחת למבנה ובמבנה נפרד ובתנאי ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר. ניתן להקים חניה על קו בניין 0 בהסכמת שכנים.

ניתן לבנות בריכת שחיה בין קווי הבנין ועד גבול המגרש בכפוף להסכמת שכנים ובכפוף להוראות הוועדה המקומית המשתנות מעת לעת.

א

**4.2****קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

בכפוף לתכנית מאושרת מי/מב/308 ותכנית מאושרת מי/200ב' סעיף 7.04

**4.2.2****הוראות**

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

מספר מבנים מרבי בתא שטח	חניה- כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (%) מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
										מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
		קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
2	(2) 30	5	4	3.5	3.5	(1) 2	(1) 7.5	2					90		3A	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7) 2	(6) 30	5	4	3.5	3.5	(5) 2	(4) 7.5	2		60			(3) 450	3145.67	3A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
2	(2) 30	5	4	3.5	3.5	(1) 2	(1) 7.5	2					90		4A	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7) 2	(6) 30	5	4	3.5	3.5	(10) 2	(4) 7.5	2		60			(9) 450	2184.86	4A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
2	(2) 30	5	4	3.5	3.5	(1) 2	(1) 7.5	2					90		5A	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7) 2	(6) 30		4	3.5	3.5	(12) 2	(4) 7.5	2		60			(9) 450	2159.14	5A	מגורים כפרי	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

שטח יח"ד (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
90	3A	אירוח כפרי	מגורים ביישוב כפרי
510 (8)	3A	מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי
90	4A	אירוח כפרי	מגורים ביישוב כפרי
510 (11)	4A	מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי
90	5A	אירוח כפרי	מגורים ביישוב כפרי
510 (13)	5A	מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי

**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) גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה מתחילת שיפוע גג רעפים..
- (2) הערך מתייחס לשטח הכולל של המבנים..
- (3) תותר הקמת שלוש יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים). שטח יחידת הורים לא יעלה על 55 מ"ר. ואינה נמנית בטבלה לעיל..
- (4) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: עם גג שטוח.
- (5) גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עש לתחילת שפוע גג רעפים..
- (6) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: עם גג שטוח.
- (7) גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עש לתחילת שפוע גג רעפים..
- (8) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: חניה מקורה ל-2 מכוניות מתחת למבנה או במבנה נפרד..
- (9) תותר הקמת שלוש יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים)..
- (10) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (11) תותר הקמת שלוש יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים). שטח יחידת הורים לא יעלה על 55 מ"ר..
- (12) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (13) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (14) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (15) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (16) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (17) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

1. מהנדס/ת הוועדה רשאי לדחות בקשה להיתר למבנים בתחום התכנית במידה ויהיה סבור/ה כי העיצוב האדריכלי אינו תואם את אופי הפרברי / כפרי של המקום.

**6.2****עתיקות**

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.

**6.3****דרכים וחניות**

1. לא תותר גישה למבנה של שימושים לא חקלאיים אלא בדרכים או מעברים חקלאיים עפ"י תכנית  
2. דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום חלקה א', תבוצענה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר ובלבד שדרכי הגישה תמוקמנה בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים, תוך העדפה להצמדת דרכים בין חלקות גובלות.  
3. החניה תהא בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, על שינויהן, כפי שיהיו בתוקף במועד הוצאת היתר בניה ובלבד שלא יפחת מהקבוע בתקן האמור ולא יותר מ 10 מקומות חניה.  
4. כל מקומות החניה יהיו בתחום הנחלה בחלקת המגורים. תאסר חניה עבור שימושים לפעילות לא חקלאית לאורך הרחוב.  
5. לא תותר הכשרה או הצבת מגרשים לחניית רכב כבד, כלים מכניים או ציוד למטרות מסחריות, לא חקלאיות על חלקה א'(מגורים ביישוב כפרי).

**6.4****איכות הסביבה**

א. חומרים מסוכנים  
1. לא יהא שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993. לא יותר שימוש כלשהוא, לרבות אחסנה, שינוע, ייצור פסולת או פליטות מכל מקור שהוא. לא יותר שימוש אשר בעקבותיו נפלט חומר מסוכן.  
ב. איחסון  
1. יאסרו מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק של חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים כנ"ל, וכן, אחסון או ייצור חומרי נפץ או תהליכי ייצור הדורשים חומרים כנ"ל.  
2. איחסון חומרי מזון יותר, אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת ולמשיכת מזיקים למיניהם.  
3. לא תותר אחסנה של פסולת לרבות גרוטאות, חומרי בנין משומשים וכד'.  
ג. קרקע ומים  
לא יותר שימושים העלולים לפגוע באיכות הקרקע/מי תהום, כגון: מפעלי ביטון ובלוקים, מוסכים, תחנות תדלוק וכד'.

**6.5****חלוקה ו/ או רישום**

א. 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

<b>6.5</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>הוועדה המקומית.</p> <p>ב. 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.</p>
<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. הכנת תכניות מפורטות לביצוע בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. בקשה להיתר תכלול התייחסות לקווים או מתקני חשמל באתר הבניה או בסמוך לו.</p> <p>ג. לא תותר בניה במרחקים ממתקנים וקווי חשמל הקטנים מהמצויין בחוק ובתקנות.</p> <p>יזם התכנית מחוייב בכל מקרה של ספק בשלב התכנון ובשלב הביצוע לפנות לצורך התייעצות ואישור חב' החשמל.</p>
<b>6.7</b>	<b>ביוב</b>
	<p>א. ביצוע הביוב בשטח התכנית יהיה עפ"י תכנית כוללת ליישוב ולאזור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, תחילת עבודות לביצוע תשתית הביוב.</p> <p>ג. תנאי לאכלוס המבנים יהיה השלמת ביצוע תשתית הביוב.</p>
<b>6.8</b>	<b>ביוב וניקוז</b>
	<p>איכות - למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות החקלאית מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.</p>
<b>6.9</b>	<b>אקוסטיקה</b>
	<p>מפלסי הרעש המותרים יהיו כמופיע בנוסח התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"נ 1990 לגבי מבנים מסוג א' כששעות הגלילה יוגדרו בשעות מ- 19:00 - 06:00.</p>
<b>6.10</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
<b>6.11</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>איכות אויר</p> <p>1. אנרגיה מותרת - חשמל, גז, סולר, אנרגיה סולרית.</p> <p>2. כמות - הכמות השנתית לא תחרוג מ- 3000 ק"ג גז או 3000 ליטר נפט/סולר.</p> <p>3. ריחות - אסורה פליטת ריח החורג מעבר לפעילות מקובלת של משק בית ומשק חקלאי.</p> <p>4. עשן, אבק וחלקיקים - אסורה פליטת עשן, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית. ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו, יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.</p>
<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל שטח המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כלל המבנים והשימושים לרבות הסדרי החניה.</p> <p>א. תאום תשתיות עם מהנדס/ת המועצה ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תטל שחר ו/או קווי תטל שחר ו/או מרכזיית וכל</p>

6.12

**תנאים למתן היתרי בניה**

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. ב.פסולת, עד לסילוקה, תוחזק במאצרות סגורות, שיבטיחו תנאים תברואיים ואסתטיים.

3. תנאי להוצאת היתר בניה בתכנית תוצג גישה ישירה לדרך ושני מקומות חניה בתחום המגרש.

4. הוועדה המקומית רשאית לדרוש הכנת דוחות בנושאים של אקוסטיקה וריח כתנאי להוצאת היתר בניה לפעילות מסחרית ותעסוקה.

6.13

**כתב שיפוי**

מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא ע"י הוועדה.

6.14

**היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**