

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0693267

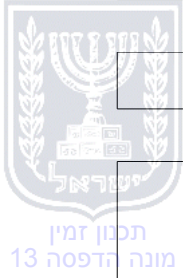
הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות, ראס אל עמוד

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

שטח התכנית שנמצא בשכי ראס אלעמוד. לפי תכניות 2668 ו- 101-80952 המאושרות, שטח התכנית מיועד לאזור מגורים 6 ושביל ודרך ושטח לדרך ו/או טיפול נופי. מטרת התכנית היא הסדרת שביל עם זכות הנאה לרכב ושינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ג' וזאת כדי שיוכלו לנצל כל הזכויות שנקבעו באזור לפי מדיניות התכנון החדשות בירושלים. יש לצין כי לא מתקיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי החלקה. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע הכלולה בתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות, ראס אל עמוד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0693267

1.2 שטח התכנית 0.984 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

קואורדינאטה X 223625

קואורדינאטה Y 630650

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' ואדי קאדום, ראס אל עמוד, 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	ואדי קאדום		

שכונה ראס אל עמוד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30899	לא מוסדר	חלק	1	

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 13



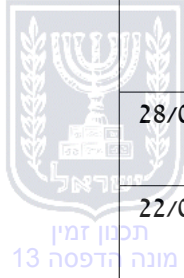
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/06/2016	8262	7294	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 101-0080952	החלפה	101-0080952
22/01/1998	1600	4610	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 2668.	החלפה	2668
31/08/2005	3982	5432	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 4585/ב.	החלפה	4585/ב
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
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
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62



**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	מחייב לעניין : מס' קומות, גובה, וקווי בניין	10: 55 17/11/2019	בשיר טויל	17/11/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08: 30 09/07/2019	בשיר טויל	09/07/2019	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	מוחמד אכרם סעיד		ירושלים	ירושלים	ראס אל עמוד		02-5409531	02-5409531	

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בה.

### 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_mashni@yahoo.com
	הנדסאי	נאדר משני	27561		ירושלים	(1)		02-5409531	02-5409531	nader_mashni@yahoo.com
מודד	מודד	תאופיק ג'בארה	991		ירושלים	בית חנינא החדשה (2)		02-6567605	02-6567604	tgb@012.net.il

(1) כתובת: רח' בן שדאד ענטרה - ירושלים.

(2) כתובת: בית חנינה-כביש ראשי-ירושלים.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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 מגוריים חדש בן 4 קומות, סה"כ 7 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ג' ושביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
2. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש, בהתאם לנספח בינוי.
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. קביעת שטחי הבניה מירביים בשטח.
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל- 7 יחידות דיור.
6. קביעת מספר קומות ל-4 קומות בכל חתך מעל קומת חניה תת קרקעית.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניין לתוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
10. קביעת הוראות בתחום תכנית 4585/ ב'





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך ו/או טיפול נופי	100
שביל	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	100
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	1
דרך /מסילה לביטול	שביל	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך ו/או טיפול נופי	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	101
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	100
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6 מיוחד	498.98	50.70
דרך מאושרת	52.57	5.34
שביל	173.24	17.60
שטח לדרך ו/או טיפול נופי	259.36	26.35
<b>סה"כ</b>	<b>984.15</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	259.36	26.35
מגורים ג'	589.6	59.91
שביל	135.19	13.74
<b>סה"כ</b>	<b>984.15</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</li> <li>המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבניין.</li> <li>תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</li> <li>תיאסר המרה או ניווד השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</li> <li>שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</li> <li>לא תותר הקמת של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</li> <li>גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הפיתוח הסופי.</li> <li>גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'.</li> </ol>
ב	<p><b>חניה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</li> <li>תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות כולל חניה לרכב דו גלגלי.</li> </ul>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> </ol>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</li> <li>בכל בניין העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה וייקבע עפ"י היתר הבניה הראשון שיינתן.</li> </ul>
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 והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>

4.1	מגורים ג'
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>- קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.                      - קו בניין תחתיו הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                      - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.                      - תשמר גישה חופשית לכול הדיירים אל גג הבניין.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>- תנאי לטופס 4 יהא ביצוע דרך הגישה שבתא שטח 101+100 בפועל.                      - תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתחום מגרשי המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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. תאום 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. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה.                      ה. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשה ואישור תכנית מפורטת לשביל הגישה.                      ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך מגרש למגורים על פי התקו התקף ועל פי מידות תקניות.                      ז. תנאי להיתר בניה יהא תיאום אגף שפ"ע לנושא העצים המוצעים להעתקה.                      ח. תנאי להיתר בניה יהא אישור מח' נגישות.                      ט. תנאי להיתר יהיה תאום התכנון עם מתכנני כביש הטבעת המזרחי.</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                      ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גנן מקצועי. העצים המועתקים יוטפלו ויתוחזקו ע"י מגיש הבקשה להיתר.                      ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.                      ד. נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
	אכלוס.
<b>4.2</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תושי"ה לתכנון המפורט של דרך הגישה ושביל הגישה המוצע עד להתחברות לכבישים קיימים כולל הצומת ולחלקות הסמוכות.</p> <p>שטח זו מיועד להפקעה בהתאם לסעיף 6.5.</p>
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח לשביל ותותר בו כניסה רכבים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר לרכבים על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכתנאי לביטול הדרך בתא שטח 1.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
אחוריה הדפסה 13	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14	7	(2) 45		(1) 301	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	568	1	1	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 12.48	14	7	(2) 45	(1) 301	1711	850	120	741	568	1	1	מגורים ג'



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
	קדמי (4)			
70 (5)		1	1	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 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, ושטחים למרפסות.

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

- (1) שטחי הבניה המרביים מעל לכניסה הקובעת לא יעלו על 160%..
- (2) תכנית הבניה בתת קרקע לא יעלה על 80%, התכנית המירבית מעל פני הקרקע לא תעלה על 45%..
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות וחדר יציאה לגג (גובה רצפת הגג בחזית המזרחית הינו 12.48 מ', גובה רצפת הגג בחזית המערבית הינו 15.68 מ')..
- (4) כמצוין בתשריט.
- (5) שטח המרפסת המקורה לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.\* לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1

### חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י 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.  
 ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, מיועדים להפקעה ויחול עליהם סעיף הפקעה להלן.

6.2

### ניהול מי נגר

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).

6.3

### גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הגדר וחלקי הבינוי המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.4

### היטל השבחה

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.

6.5

### הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.6

### עתיקות

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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	ביטול הדרך בתא שטח 1	ביצוע בפועל של מעבר כלי רכב בתא שטח 101.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.