

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/09/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

04/07/2023

תכנית מס' 101-1013911

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הריסה ובניית בנין חדש ברח' זוטא 1-3, שכונת בית הכרם, ירושלים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה מדובר בבניין על חלקה 222 בגוש 30150 רח' זוטא 3-1, בשכונת בית הכרם, ירושלים. התביעה התקפה הינה תכנית 62 - תוכנית המתאר לירושלים, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 1. המבנה הקיים אשר נבנה בתחילת שנות השישים, מוצע להריסה ובמקומו מוצע הקמת מבנה מגורים של 11 קומות מעל הקרקע, וקומות תת קרקעיות. ושינוי יעוד החלקה ממגורים 1 למגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור. זכויות הבניה מכח תכנית המתאר הם לפי 970 מ"ר שהיה שטח המגרש המקורי לפני ההפקעה. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הריסה ובניית בנין חדש ברח' זוטא 1-3, שכונת בית הכרם, ירושלים.

מספר התכנית 101-1013911

1.2 שטח התכנית 1.131 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	218009
קואורדינאטה Y	632059

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' זוטא הנמצא בין הרחובות שד' הרצל ורח' הסופר בשכונת בית הכרם.

**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	זוטא	3	
ירושלים	זוטא	1	

שכונה בית הכרם

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30150	מוסדר	חלק	222	212

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
15/01/2004		1592	5264	לא תותר סגירת חורף או קירווי לילי אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ'.	החלפה	8593
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 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			אוריה שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 47 28/06/2023	אוריה שוהט	28/06/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		11: 11 23/05/2023	יורי בורוכוב	23/05/2023		1: 250	מנחה	חניה
לא		18: 03 24/01/2023	ראובן אלסטר	23/05/2023	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
עורך דין	מייצג בא כח	גיל תורגימן	36322	עו"ד גיל תורגימן	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7781516		

**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	אוריה שוהט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		office@ekarc.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	יורי בורוכוב	81245		ירושלים	כנפי נשרים	13	052-7609409		etyv123@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

הריסת מבנה ובניית בניין למגורים ומסחר ומוסדות ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 1 למגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 קביעת בינוי להריסת מבנה קיים, ובניית בניין בן 10 קומות בכל חתך, 109 יח"ד, שטח למסחר וקומות תת

קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות הפקעה מבונה עבור צרכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 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
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	דרך מוצעת	3
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	936	82.76
דרך מאושרת	195	17.24
סה"כ	1,131	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	195.93	17.32
דרך מוצעת	20.77	1.84
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	914.42	80.84
סה"כ	1,131.12	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך מאושרת כהגדרתה לפי החוק.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. גן ילדים / טיפת חלב / בית הכנסת / יעוד ציבורי אחר על פי דרישת מחלקת נכסים. ג. מסחר ותעסוקה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</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.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס' 5. 2. יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות. 3. יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבנין.
ג	<b>חניה</b> לא ידרש פתרון חניה עבור שטחי המסחר/ תעסוקה ויח"ד הקטנות מ 45 מ"ר עיקרי.
ד	<b>סטיה ניכרת</b> א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. ב. שלביות הביצוע יהיו כמפורט בסעיף 7.1 וכל סטיה ממנה תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. ג. הריסות הבינוי וקירות התמך יהיו כמסומן בנספח הבינוי וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. ד. קומת הקרקע הראשונה תשמש עבור מסחר/תעסוקה בלבד, כל שימוש אחר מלבד שימוש למסחר/תעסוקה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. ה. עקרונות הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. ו. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות לשטחי מגורים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. ז. בקומת הקרקע העליונה של הבניין, בהיקף של כ- 260 מ"ר יותר שימוש לגני ילדים / יעוד ציבורי אחר על פי דרישת מחלקת נכסים בלבד, שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן.

4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p><b>עיצוב פיתוח ובניוי</b></p> <p>1. עקרונות הפיתוח ומפלסיו:  התכנית מציעה כניסה לחניון התת"ק מכיוון רחוב הרצל, והנמכת מעבר זוטא למפלס הרצל. החזית המסחרית על רחוב הרצל תמשיך בחלקו הדרום מערבי של המגרש במעבר זוטא. עקרונות תכנון אלו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.  2. 20% לפחות מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 80 מ"ר.</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.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי אכלוס</b></p> <p>תנאי למתן היתר אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות ובתיאום מחלקת שפ"ע.</p>
ט	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר 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 הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
י	<p><b>מסחר</b></p> <p>לא תותר סגירת חורף או קירווי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל - לכיוון רח' הרצל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט לפיתוח השביל ושטח הרחבת הדרך בתיאום עם אגף תושייה ואגף שפ"ע, תנאי לאכלוס יהיה פיתוח הדרך והשביל בפועל.</p>

<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.2</b>
<p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הכניסה של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>	
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1090	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1) 9		109	12326	3744		2632	5950	1131	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)		1			935	(4)	100 (3)	80	755	1131	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)					260			(6)	(5) 260	1131	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
1090	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(8) 10	(7) 40.45	109	13501	3744	100	2712	6965	1131	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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:

א. לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים.

ב. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה.

ג. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (מרחב מוגן קומתי) במקום מרחב מוגן דירתי (מרחב מוגן דירתי) תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור) לשטחים עיקריים לטובת

הדירה.

- ד. לעת הגשת הבקשה להיתר בניה תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה, אחסנה ומערכות מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. שטחי הבניה של הקומה התת קרקעית הנוספת כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 "זכויות והוראות בניה" והן יבואו בנוסף לה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת.
- ה. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מתייחס לגובה רצפת הגג. מעבר לגובה זה תותר הקמת קומה טכנית הכוללת יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי מכונות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, מאגרי מים, מעקה בהתאם לתקן ופתרון הסתרה למתקנים טכניים וכד' בהתאם בהתאם להוראות תכנית זו, ותותר סטייה של 2 מטר בגובה הבנין.
- ו. תותר המרה של שטחים עיקריים לשירות וכן להיפך.
- ז. יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המירביות.

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

- (1) + שטח כניסה לחניון בקומת המסחר.
- (2) כמפורט בתשריט.
- (3) שטח זה מיועד עבור אחסנה למסחר בקומות התחתונות בהתאם לנספח הבינוי.
- (4) יותר שימוש בשטחי החניון.
- (5) תותר הקמת חצר מקורה מעבר למנין השטחים כפי שידרש ע"י מוסדות התכנון..
- (6) תוספת שטחי שירות לצרכי ציבור יותרו כפי שידרש ע"י מוסדות התכנון..
- (7)  $829.47 = +40.45$
- (8) 10 קומות בכל חתך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****חיזוק מבנים, תמא/ 38**

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעוד החדש של המבנה.

**6.2****זיקת הנאה**

- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

**6.3****הפקעות לצרכי ציבור**

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

**6.4****הנחיות מיוחדות**

- 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.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לדיון בהיתר	תיאום ואישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה.
3	תנאי להיתר בניה	אישור תכנון מפורט לפיתוח השביל ושטח הרחבת הדרך בתיאום עם אגף תוש"יה ואגף שפ"ע.
4	תנאי למתן טופס אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.
5	תנאי לאכלוס	פיתוח הדרך והשביל בפועל.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנה מיום אישורה.