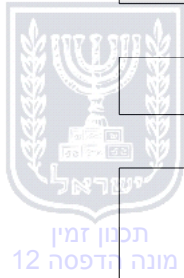


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0484170

תוספת 2 קומות מעל 2 מבנים קיימים שכ' בית צפפה, 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

התכנית חלה על קרקע בשכונת בית צפפה בירושלים, ששטחה 1.519 דונם ויעודה לפי תב"ע 3802 המאושרת מגורים 5 מיוחד.

מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ 50% (איזור מגורים 5 מיוחד) לאיזור מגורים ב' עד 160%, שינוי בקו הבניה, שינוי במס' הקומות המירבי עד 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית בבנין מס' 1, ו 4 קומות מירבי בבנין מס' 2, לשם הגדלת מס' יחיד בשטח החלקה.

קיים על הקרקע 2 בנינים, בנין מס' 1 בנין בן 3 קומות למגורים מעל קומת מרתף חלקית אשר חלקו משמשת למגורים וחלקו לשירותים (מחסנים, חניה, ומקלט) בנין מס' 2 בנוי 2 קומות לפי היתר מס' 74/734

חלק מהמבנה הקיים בנוי בעבירת בניה בבנין מס' 1, וחלקו מאושר בהיתר מס' בקשה 94/207. לא קיים תהליך משפטי נגד בעלי הקרקע.

מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבניה נמצאת על רכוש פרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית
 שם התכנית: תוספת 2 קומות מעל 2 מבנים קיימים שכל בית צפפה, ירושלים

מספר התכנית: 101-0484170

1.2 שטח התכנית
 1.519 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
 ל"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

218961 קואורדינאטה X

627441 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שבי' בית צפפה, רח' א' סלייב

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			

בית צפפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30296	מוסדר	חלק		11

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 12



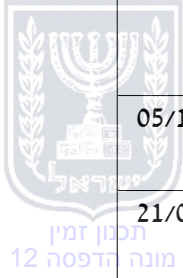
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1992	279	4053	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 3802.	החלפה	3802
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022א, הוראות תכנית 5022א 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			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה מירבי, מס' קומות מירבי.	30/10/2017	מחמד אבוו זניד	30/10/2017		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	02/11/2017	מחמד אבוו זניד	02/11/2017	15	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	25/09/2017	מחמד אבוו זניד	27/05/2017		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	טאלב עיסא חוסיין		ירושלים	ירושלים	(1)				awad.raid@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: ירושלים, שכ' בית צפפה, רח' א' סלייב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		טאלב עיסא חוסיין		ירושלים	ירושלים	(1)				awad.raid@gmail.com
בעלים		מוסה איסמאעיל עליאן		ירושלים	ירושלים	(1)				awad.raid@gmail.com
בעלים		עבד אלגאבר עיסא מוחמד		ירושלים	ירושלים	(1)				awad.raid@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים, שכ' בית צפפה, רח' א' סלייב.

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	בשיר טויל	105556		ירושלים	דרך בית חנינא		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil @yahoo.com
בנין	הנדסאי	מחמד אבוו זניד	38389		ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5380306	02-5380601	abuznaid2010 @gmail.com
מודד	מודד	סמיר סאלח	948	ירושלים	ירושלים	דרך צור באהר		02-6711431	02-6711431	afaq@israsrv. net.il

(1) כתובת: ירושלים, דרך בית חנינה, ת.ד. 80678.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 2 קומות על 2 מבניים קיימים

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 12

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים (בנין מס'1) לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים (בנין מס'2) לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.

3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה, כאמור.

4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-4 יחידות דיור ל 10 יחידות דיור.

6. הגדלת מספר קומות :-

א. מקומה אחת מעל קומת מרתף ל-3 קומות מעל קומת מרתף בבנין מס' 1.

ב. משתי קומות ל-4 קומות בבנין מס' 2.

7. קביעת השימושים בשטח למגורים וחניה.

8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

10. קביעת הוראות בגין גדר/ מדרגות להריסה.

11. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ להעתקה/ לשימור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 12**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	68.2	4.49
מגורים 5 מיוחד	1,450.88	95.51
סה"כ	1,519.08	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	68.2	4.49
מגורים ב'	1,450.88	95.51
סה"כ	1,519.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת 3 קומות מעל הבניין הקיים (בנין מס' 1), לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים (בנין מס' 2), לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבית, מס' קומות מירבית.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, וקו נקודותיים בצבע אדום לבנייה עילית.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מרפסות:-</p> <p>1. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>2. כל המרפסות יקומו בהינף אחד.</p> <p>3. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת (סגירת מרפסת) במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>5. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>6. כל סטיה משטחים אלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>4. התכנון העקרוני בנספח הבינוי של גישת הולכי רגל בתכנית הינו מחייב.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדר/ המדרגות/ המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת/ מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבית כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת</p>

4.1	מגורים ב'
	בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	<p>בדיקות ארכאולוגיות</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>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 4. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה אישור של יחידת הפיקוח כי הקומה התחתונה בבנין מס'1 משמשת כחניה.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים לנטיעת עצים בוגרים.</p>
יא	<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>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה כתנאי להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יג	<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>
יד	<p>גמישות לתכנית</p> <p>יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p>
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. למעבר תשתיות וחניה, וגינון וריהוט רחוב.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								שמות	עיקרי	שמות	עיקרי							
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 9.36	4.13	6	16	64.5	936	213	0	46	677	1451	1	1	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	1	3	(1) 11.99	2.75	4	14	49.41	717	196	0	57	464	1451	2	1	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	0	4		6.88	10	30	113.91	1653	409	0	103	1141	1451	1+2	1	מגורים	ב' מגורים



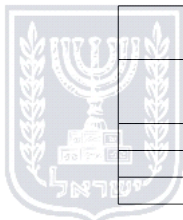
מנהל תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה



מנהל תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה

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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
(2)	(2)	1	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	2	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	1+2	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

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, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבנוי.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1 סטיה ניכרת**

- 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.

6.2 זיקת הנאה

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

6.3 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה