

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0313635

שינוי קווי בניין והגדלת מספר קומות בשכ' גבל מוקבר - 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

החלקה נמצאת בשכונת גבל מוקבר במזרח ירושלים.
על החלקה חלה תכנית מס' 2683א' המייעדת את הקרקע לאזור מגורים 6.
בשטח המגרש קיים מבנה שנבנה מלפני שנת 1967, (מבנה מס' 3).
בשנת 1999 הוצא היתר בניה מס' (98/909) להקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל 1 קומת מרתף צמוד למבנה הקיים, אך בזמן ביצוע הבניה נבנה בניין בן 4 קומות.
התכנית מציעה שינוי קווי הבניין ושינוי מספר הקומות עם תוספת של 7% אחוזי בנייה מעל זכויות בנייה המאושרת על מנת לאפשר הקמת בניין חדש (בניין מס' 1), והכשרת חריגות הבניה וניצול כל זכויות הבניה המאושרים בשטח תא השטח מס' 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין והגדלת מספר קומות בשכ' גבל מוקבר-
ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0313635 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

2.015 דונם

1.4 סיווג 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 16, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף
קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5

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

223750 קואורדינאטה X

628450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבל מוקבר- 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

שכונה גבל מוקבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	לא מוסדר	חלק	999	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2683 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2683 א' ממשיכות לחול.	שינוי	א /2683
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62



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				סאמי עלמי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סאמי עלמי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		20/07/2017	סאמי עלמי	20/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/07/2017	סאמי עלמי	20/07/2017		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
	פרטי	עליה סוואחרי			ירושלים	(1)		02-6711331	02-6711331	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גבל מוקבר - ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עליה סוואחרי			ירושלים	(1)		02-6711331	02-6711331	

(1) כתובת: גבל מוקבר - ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	סאמי עלמי	36791	סאמי הנדסה	ירושלים	עלי"ר (1)	10	02-6711331	02-6711331	sami.handasa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	עלי"ר (2)	10	02-6711331	02-6711331	ahmed.dweik87@gmail.com

(1) כתובת: רח' עלי"ר - גבל מוקבר- ירושלים.

(2) כתובת: רח' עלי"ר 10 - גבל מוקבר - ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה 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**

שינוי בהוראות הבינוי, שינוי בקווי הבניין, שינוי במספר הקומות והגדלת זכויות בניה בשיעור של 7% מעבר לזכויות הבניה המאושרות מכח סעיף 62א(א-16) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1- שינוי יעוד אזור מגורים 6 למגורים א'.

2- קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א. בניין מס' 1: בניית בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.

ב. בניין מס' 2: תוספת בנייה בקומות קרקע, א' ו-ב' לשם הרחבות יח"ד קיימות ותוספת קומה חדשה לשם תוספת יח"ד חדשה.

ג. הכל בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.

4. הגדלת שטחי הבנייה בשטח.

5. הגדלת מס' קומות מ-2 ל-4 מעל קומת מרתף.

6. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

7- קביעת הוראות בגין עצים לשמור ועצים להעתקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.015

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בהתאם לתכנית 2683א' () 37.5% משטח המגרש).	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
בהתאם לתכנית 2683א' () 37.5% משטח המגרש).	897		+141	756	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 6	2,015	100
סה"כ	2,015	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,014.56	100
סה"כ	2,014.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>יותרו הבינויים הבאים בשטח:</p> <p>1. בניין מס' 1:</p> <p>תותר בניית בניין חדש (בניין מס' 1) בן 2 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 2 יח"ד.</p> <p>2. בניין מס' 2:</p> <p>*תוספת בנייה בקומות, קרקע (מפלס +0.00), קומה א' (מפלס +3.15) וקומה ב' (מפלס +6.30) לשם הרחבות יח"ד קיימות.</p> <p>*תוספת קומה עליונה (מפלס +9.45) לשם תוספת יח"ד.</p> <p>3. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי -נספח מס' 1, ובתחום קווי הבניין המאושרים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>4.א. מודגש בזאת כי אין בשינויים בבינוי משום תוספת יח"ד חדשות שכן מס' יח"ד אושר כבר במסגרת תכנית 2683 א'.</p>	
הנחיות מיוחדות	ב
<p>1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המירבי בתחום תא שטח מס' 1 יהיו 6 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו.</p> <p>3. תותר בניית מדרגות חיצוניות פתוחות/גשר עד גבול תא שטח מס' 1.</p>	
קווי בנין	ג
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	
הערות לטבלת הזכויות	ד
זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
סטיה ניכרת	ה
<p>1- גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
הוראות בזמן בניה	ו
העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:	

4.1	מגורים א'
	<p>1. 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.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 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 בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החנין העליון /התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>2. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p> <p>3. מודגש בזאת כי גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלו על 1.5 מ', למעט קירות תומכות הקימות בשטח.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</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 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. חיזוק מבנים-תמ"א 38: ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית (של בניין מס' 1) יהא הריסת מבנה מס' 3.</p> <p>6. ראה סעיפים ב. 4.1 (הנחיות מיוחדות), ג. 4.1 (קווי בניין), ה. 4.1 (סטיה ניכרת), ו. 4.1 (הוראות בזמן הבניה), ז. 4.1 (חניה), י. 4.1 (מבנה להריסה), יא. 4.1 (קולטי שמש על הגג), יב. 4.1 (שמירה על עצים בוגרים).</p>
י	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הבניין המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>ההוראות לעניין ביצוע ההעתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, השטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי					
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	392	100	67	225	2015	1	1	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	0	4	782	0	110	672		2	1	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	1174	100	177	897		סה"כ			מגורים א'

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:

1- שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים

בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים וחדרי מדרגות בהתאם לדרישות התקן.

2- תותר בניית מעקה בטיחותית בגובה תקני וחדר מדרגות מעל גג הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות לתכניות מחוזיות

כל יתר הוראות תכנית 2683א' שלא שונו בתכנית זו 101-0313635 ממשיכות לחול.

6.2 ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טביעת, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה להחדרת מי נגר ונקט למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חומרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.3 בדיקות ארכאולוגיות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרישות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.4 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים	הבניה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית (בניין מס' 1 ובניין מס' 2) תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית. מודגש בזאת כי לא תתאפשר בניית בניין מס' 1 כל עוד לא בוצעה ההריסה בבניין מס' 3 (ראה סעיף ט. 1.4).

7.2 מימוש התכנית

ל"ר