

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0574475

תוספת בניה והקמת בנין חדש למגורים בשכ' עיסאווייה



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
27/05/2018

להפקיד את התכנית  
09/12/2018  
מאיר קרן

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה :  
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד לאזור מגורים 5 עם 50% זכויות בניה לפי תכנית מס' 2316.  
התכנית עניינה שינוי יעוד למגורים ב', מגורים ג, מגורים א' עם זיקת הנאה לכלי רכב ושביל, התכנית מציעה  
הגדלה במספר הקומות ובאחוזי הבניה המרביים  
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת .  
על המגרש קיים בנין בן 4 קומות שלא נבנה בהתאם להיתר עם חריגות משמעותיות ותוספת בנין חדש בצד  
הצפוני של המגרש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית .  
קיים הליך משפטי נגד בעל הנכס.  
מעמדו של מגיש התכנית  
מגיש התכנית הם בעלי ענין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה והקמת בנין חדש למגורים בשכ' עיסאווייה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0574475

מספר התכנית

1.728 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

224198 קואורדינאטה X

634161 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרחית שכי אל עיסאווייה, אזור אל חראיק.

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	אל חראיק		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30891	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 8



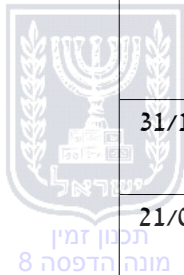
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1326	3958	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2316.	החלפה	2316
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 בתחומה את תכנית מס' 62.	החלפה	62
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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		29/10/2018	מחמד אבו גנאם	29/10/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10/02/2018	סאג'י גבר	10/02/2018	1	1: 100	מנחה	דרכים
לא	סקר עצים	10/02/2018	רקפת הדר	26/06/2016		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	26/11/2018	רקפת הדר	13/07/2016	13	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		29/10/2018	מחמד אבו גנאם	29/10/2018	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	דאוד מחמוד			ירושלים	אל חראיק (1)		02-5828744		

**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: אזור אל חראיק, שכ' אל עיסאווייה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

**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	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	אל סהל (1)	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מהנדס	יועץ תשתיות	סאגיי גבר	113130		טייבה	(2)			072-2127302	office@g- handasa.com
אגרונום	סוקר עצים	רקפת הדר			צור הדסה	שורק	34	02-6566115	02-6703325	dryy@zahav. net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	בית חנינא (החדשה 3)		02-6567605	02-6567604	

(1) כתובת: אזור אל סהל, שכ' א טור.

(2) כתובת: א טייבה, רח' מחמוד דרוויש.

(3) כתובת: הדרך הראשית, שכ' בית חנינה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 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
ל"ר	ל"ר

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

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת קומות והקמת בנין חדש למגורים.

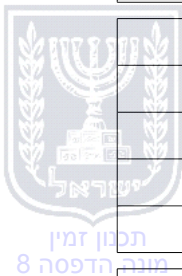
### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 למגורים א' עם זיקת הנאה לכלי רכב, מגורים ב', מגורים ג' ושביל.
2. קביעת בינויים בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת מס' הקומות ל 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
4. קביעת מס' יחיד ל 12 יחיד.
5. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום תכנית.
6. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
7. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ו/או להעתקה.
10. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3
מגורים ב'	2
מגורים ג'	1
שביל	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	שביל	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	1,728	100
סה"כ	1,728	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	522.77	30.27
מגורים ב'	633.8	36.70
מגורים ג'	415.9	24.08
שביל	154.6	8.95
סה"כ	1,727.08	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
4.1.2	הוראות הוראות פיתוח
א	1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. 2. פיתוח שטח זה יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים מגורים
4.2.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	1. תותר תוספת בניה למגורים בהתאם לנספח הבינוי. 2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית .
ב	חניה מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש עד להשלמת פתרון חניה בחניון תת-קרקעי בתא שטח 1 ובתיאום עם אגף תושי"ה. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ג	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג וגוון אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים מגורים
4.3.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	1. תותר תוספת בניה למגורים בהתאם לנספח הבינוי. 2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה שלא יעלה על 1.20 מטר ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי. 5. תותר הקמת מרפסות זיז(מעל ה-160% המותרים) בהתאם לעמודת מרפסות בטבלה שבסעי' 5

4.3	<b>מגורים ג'</b>
	<p>להלן ולפי התנאים להלן:</p> <p>א. תתאפשר מרפסת בשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרוחב של מרפסת תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>ו. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>6. גובה הכניסה הקובעת יותאם למפלס הרחוב המתוכנן ולא יעלה על הפרש גובה של 1.20 מטר.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>2. בתחום תא שטח מס' 1 ינתן מענה גם למקומות החניה עבור תא שטח מס' 2.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה</p>
4.4	<b>שביל</b>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך גישה רגלי למגרשים הגובלים.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בשטח השביל תותר גישה להולכי רגל בלבד.</p> <p>2. פיתוח השטח יתואם עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>3. שטח זה מיועד להפקעה כמפורט בסעי' 6.3 להלן.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 12.48	19	8	(1) 45	232	965	307		146	512	416	1	1	מגורים	ג'
(3)	(3)	1	4	(2) 12.48	6.3	4	27.8	107	679			87	592	635	1	2	מגורים	ב'



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 8



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 8



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	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.
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל . ב.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 הוועדה המקומית. ג.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.
<b>6.3</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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.
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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 וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה . 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 תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של דרך גישה והחניון התת-קרקעי לרבות מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה בתוך המגרש ע"פי התקן התקף וע"פי מידות תקניות. 6.תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה . 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת התברואה בדבר מיקום וגודל מתקני אשפה. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות והצלה לרבות בנושאים הבאים :

6.4	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי, בכפוף לחוק התכנון ובניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. בבנינים שגובהם יותר מ 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכת מתזים.</p>
6.5	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ו. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
6.6	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>א. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 להינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. שלבי ביצוע שנקבעו בסעיף 7.1 להלן מחייבים. כל סטיה משלביות ביצוע תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. כל סטיה מההוראות לעניין "מרפסות" המפורטות בסעיף 4.3.2(א) לעיל תחשב כסטיה ניכרת.</p>
6.7	<b>פסולת בניין</b>
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
6.8	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
6.9	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	<p>הבינוי המסומן בתשריט בצהוב מיועד להריסה.</p>
6.10	<b>היטל השבחה</b>
	<p>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.</p>
6.11	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>





**6.12 ניהול מי נגר**

ייותרו לפחות 25% 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).

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תוקף לתכנית	אישור יחידת הפיקוח כי בוצעה הריסת השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע כתום בחלק הדרום מזרחי של בנין הקיים בתא שטח 2.
2	היתר בנייה הראשון .	תנאי להיתר בניה ראשון תהיה הסדרת דרך גישה ראויה לשטח התכנית (תא שטח 3) כולל חיבור לדרך הסטטוטורית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	היתר בניה	1. הבניה תבוצע בהינף אחד, כל בנין נפרד. לא תותר בניה בשלבים. 2. תנאי למתן היתר בניה לבניין החדש יהא הסדרת פתרון חניה זמני לבניין הקיים.
4	תנאי לטופס אכלוס	1. גמר פיתוח דרך הגישה לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. השלמת פתרון חניה לבניין הקיים בתחום חניון תת-קרקעי בתא שטח 1. 3. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

