

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1114040

שינוי בינוי מאושר לשם הרחבות דיור ותוספת 5 יח"ד, רח' שמשון 13



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005240214/310>

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

הבניין הקיים ברח' שמשון 13, בן 4 קומות מעל קומת מסד, ובו 16 יח"ד קיימות המוכרות כמפעל מאושר להשכרת דירות.

במסגרת תמ"א 38/1 אושרו בבניין שבחלקה הרחבות דיור לדירות קיימות ותוספת של 10 יח"ד חדשות בקומה וחצי חדשות, כמו כן אושרה בהיתר בניה כאמור (בתיק רישוי מס' 2014/1008.02) בריכת שחיה על הגג. סה"כ מאושרות 26 יח"ד בשטח התוכנית.

בהיתר המאושר לא נוצלה עד תום האפשרות להרחבה (עד 25 מ"ר) לכל אחת מיחידות הדיור הקיימות.

תכנית זו באה להשלים את ההרחבות התואמות לתמ"א 38/1 עד 25 מ"ר ליח"ד קיימת, להוסיף עוד 3 יח"ד במקום מחסנים קיימים ובמקום מקלט הקיים בקומת הקרקע של המבנה, ולהוסיף עוד 2 יח"ד ע"י הרחבת הקומה העליונה ל-3 יח"ד במקום אחת המאושרת, ובכך לאפשר הקמת 31 יח"ד בבנין.

לפחות 10 יח"ד בבניין (בשטח ממוצע של הדירות בפרויקט) תהיינה דירות להשכרה לתקופה של 15 שנים לפחות.

רקע תכנוני לתכנית:

הבניין הקיים נמצא ברח' שמשון 13 בשכונת גאולים.

עקב היות הבניין מפעל מאושר להשכרת דירות, אין שימוש חיוני למחסנים קיימים ולכן ראוי להפכם לשטחי מגורים ובכך להגדיל את היצע הדירות להשכרה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

הבניין הקיים בפועל תואם את היתרי הבנייה שניתנו, הבנייה החלה רק לאחרונה, בהתאם להיתר הבנייה שהוצא כאמור לעיל בינואר 2022 ולהארכת תוקף ההיתר שניתן. בחלק מהמחסנים קיימת יח"ד אותה מבקשים להכשיר במסגרת תכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בינוי מאושר לשם הרחבות דיור ותוספת 5 יח"ד,

רח' שמשון 13

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1114040

מספר התכנית

1.298 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (14), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (8)

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	220932
קואורדינאטה Y	629775

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	שמשון	ירושלים

שכונה גאולים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30015	מוסדר	חלק	12	

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

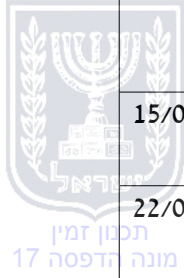
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
15/06/1999		3865	4767	התכנית מחליפה את הוראות תכנית 3770 בשטחה	החלפה	<u>3770</u>
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5022</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	התכנית מחליפה את הוראות תכנית 62 בשטחה	החלפה	<u>62</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יובל תאודור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יובל תאודור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מספח מס' 1	10: 56 02/08/2024	יובל תאודור	14/08/2023		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2	11: 16 02/08/2024	יובל תאודור	07/07/2024		1: 100	מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא	נספח מס' 3	10: 51 05/08/2024	משה אלבוחר	04/08/2024		1: 250	רקע	תנועה
לא	סקר עצים - נספח מספר 4	11: 15 02/08/2024	עמוס רוזנטל	26/06/2023		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 46 22/08/2024	מיכאל שוורץ	11/06/2023		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	מרדכי ימין			ירושלים	טשרניחוב סקי	49	02-5663626		office@yemin.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי ימין			ירושלים	טשרניחוב סקי	49	02-5663626		office@yemin.co.il

**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	יובל תאודור			ירושלים	שחר	11	077-3525459		ytz81954@gmail.com
תנועה	יועץ	משה אלבוחר			ירושלים	האומן	24			amos.rose@gmail.com
	אגרונום	עמוס רוזנטל			קרית אונו	לוס אנג'לס	5			mshv@mshv.net
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	08-6247470		mshv@mshv.net

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 בינוי מאושר בהיתר עפ"י תמ"א/ 38 לשם הרחבות יח"ד קיימות והוספת 5 יח"ד חדשות, רחוב שמשון 13, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג'

2. שינוי הבינוי המאושר בהיתר מכח תמ"א/ 38 (היתר בניה מספר 2014/1008.02) לשם התרת תוספות בניה לבנין ברחוב שמשון 13, בהתאם למפורט להלן:

א. התרת הסבת שטחים מאושרים למחסנים ומקלט של הבניין בקומת במסד (-2.80) למגורים, לשם תוספת 3 יח"ד חדשות בבנין, ותוספת מחסן וחדר משאבות בקומת המסד, הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב. התרת שינויים בבינוי המאושר בקומת הקרקע ובקומות א-ה (קומה שניה עד שישית) לשם הרחבת יחידות הדיור המאושרות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.

ג. התרת פיצול והרחבת השטח של יחידת הדיור המאושרת בקומה העליונה של הבנין (קומה שישית) ל-3 יחידות דיור בקומה זו, בהתאם לנספח הבינוי.

3. הגדלת מספר הקומות המרבי מ-6 קומות מעל קומת מחסנים ל-6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1 קומת מגורים ומקלט עירוני מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

4. הגדלת מספר יח"ד המרבי מ-26 יח"ד ל-31 יח"ד.

5. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-3159.20 מ"ר, מתוכם 2528.53 שטחים עיקריים ו-630.67 מ"ר שטחי שירות (לא כולל שטחי מרפסות זיז ומרפסות גג)

6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



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

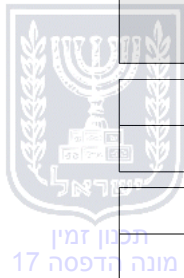
יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,290	100
סה"כ	1,290	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,290.81	100
סה"כ	1,290.81	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. בשינוי לבינוי המאושר בהיתר הבניה בתיק רישוי מס' 2014/008.02 שניתן מכח תמ"א/38, תותרנה תוספות בניה בבנין ברחוב שמשון 13, כמפורט בנספח מספר 1 וכמפורט להלן:</p> <p>א. תותר הסבת שטחים מאושרים בקומת המסד (מפלס 2.80 - מ') ממחסנים וממקלט למגורים, לשם תוספת 3 יח"ד חדשות בבנין, ותותר תוספת בניה למחסן ולחדר משאבות בקומת המסד כאמור, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>ב. יותרו שינויים בבינוי המאושר ע"פ היתר בניה מספר 2014/1008.02 בקומת הקרקע ובקומות א-ה (קומה שניה עד שישית) לשם הרחבת יחידות הדיור המאושרות בהן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ג. יותר פיצול יחידת הדיור המאושרת בקומה השישית העליונה של הבנין ל-3 יחידות דיור, בהתאם לנספח מס' 1.</p> <p>2. מספר יח"ד הדיור המרבי בבנין יהיה 31 יח"ד, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית/ מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>3. קווי הבנין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו ונקודה בצבע אדום.</p> <p>4. מספר הקומות המרבי יהיה 6 קומות מעל למפלס הקומה הקובעת למגורים ועוד קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, למגורים, למקלט ציבורי, ולשטחי שירות.</p> <p>גובה הבניה המרבי יהיה כמסומן בנספח מספר 1. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת של עד 1.0 מ' מעבר לגובה המצוין בנספח מס' 1 לחדר המדרגות ובית המעלית בגג, לשם הקמת המעלית.</p> <p>5. תותר תוספת של 548.48 מ"ר לשטחי הבניה המאושרים בהיתר מספר 2014/1008.02, בהתאם למותר בסעיף 62א (א) (14) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>זכויות הבניה תהינה כמפורט בטבלה שבסעיף 5.</p> <p>6. לפחות 10 יחידות דיור בבניין (בשטח ממוצע של הדירות בפרויקט) תהיינה להשכרה לתקופה שלא תקטן מ- 15 שנים, כפי שקבעה הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 15.05.2024.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בהתאם למפורט בנספחים 1 ו-3</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה לאישור האגף לתחבורה ושרותי הנדסה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ד. מודגש בזאת כי תכנון החניה שבנספח מספר 3 הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לעת מתן היתר בניה ע"י אגף תושיה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מספר 1 ובכפוף למפורט בסעיף 4.1.2.4.א. לעיל, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>ג. שלביות הביצוע כפי שנקבעה בסעיף 7.1 הינה מחייבת. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ד. מספר יחידות הדיור המרבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס הקק"ט.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ו	<p><b>הוראות בדבר קיום היוועצות</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו כתנאי להיתר בנייה. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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> <p>4. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מיקום מתקני האשפה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. בבנין קיים מקלט ציבורי/עירוני בבעלות עיריית ירושלים במפלס -2.80 מ', תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף הנכסים העירוני.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך הגישה למגרש, בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה, לאישור אגף תושבי"ה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ תקן ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת סקר עצים מעודכן לאישור האגרונום העירוני שבאגף שפ"ע.</p> <p>10. כחלק בלתי נפרד מביצוע בניה וכתנאי למתן תעודת גמר ישוקמו, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, מדרכה, כביש ו/או כל תשתית אחרת אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבניה, לשביעות רצון אגף שפ"ע.</p> <p>11. ראה סעיף 4.1.2 ז. להלן.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>12. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
ז	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.                      כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3.0 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.                      באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.                      במקום העצים שיועקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם 3 עצים בוגרים בתיאום ובפיקוח אגרונום ובפיקוח מחלקת גננות בעיריית ירושלים.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התוכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מח' הגננות, וקבלת אישורו לני"ל.                      תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות במחלקת הגננות ע"י מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים 1-3 לעיל.</p>
ח	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. בתחום הבנין, במפלס 2.80-, קיים מקלט עירוני כמפורט בנספח מספר 1.                      2. שטחי הבניה של המקלט העירוני 151.39 מ"ר.                      3. שטח המקלט העירוני בבעלות עיריית ירושלים והשימוש בו בהתאם להוראותיה בלבד ובפיקוחה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מוחלט
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
1	6	23.28	31	50	243.4	3159.2	233.31	172.32	397.36	2356.21	1298	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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים.  
לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות****6.1 הנחיות מיוחדות**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישי לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 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).

**6.3 הריסות ופינויים**

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.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.