

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0524686

הקמת שני בנייני מגורים חדשים, במורדות תל אל פול, בית חנינא

ירושלים

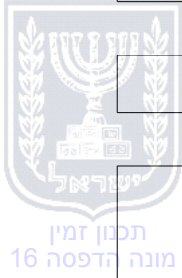
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: בית חנינא.

שטח התכנית: 2697 מ"ר.

ייעוד השטח על פי תכנית 3000ב המאושרת הינו אזור בניה עד 3 קומות למגורים.

ייעודי הקרקע והבינוי המוצעים בתכנית הם אזור מגורים ג' ושצ"פ.

מיקום התכנית במורדות המערביים של אתר העתיקות תל אל פול. התכנית הוגשה בהתאם למגבלות הגובה שנקבעו בתכנית הכוללת הנערכת בשטח.

בשטח קיים שריד של מבנה (רצפה בלבד) המיועד להריסה בתכנית זו

מגישי התכנית הם בעלי ענין בקרקע.

התכנית מציעה בינוי של 4 קומות ו-180%, בהתאם להנחיות תכנית המתאר ולמגבלות הבניה בתל אל פול.

התכנית מוגשת על חלק מהחלקה. על החלק הצפוני של חלקה 189 מוגשת תכנית אחרת 101-0597633.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בנייני מגורים חדשים, במורדות תל אל פול,
בית חנינא

שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

101-0524686

מספר התכנית

2.697 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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
	קואורדינאטה X	221840
	קואורדינאטה Y	636681

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית חנינא, שטח במורדות המערביים של תל אל פול ומזרחית לדרך בית חנינא .

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
			ירושלים

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק		189

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

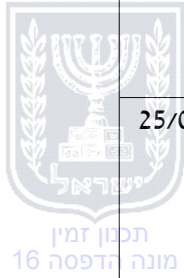
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	כפיפות	תמא/ 15
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 ממחליפה את הוראות תכנית 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
18/07/1991	3204	3904	תכנית זו מחליפה את תכנית 3000/ב	החלפה	3000/ב
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/3457/א.	החלפה	במ/3457/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			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין מסי קומות וגובה בנין מרבי.	25/11/2018	חסן עבד אל קדר	04/06/2017		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	28/02/2018	שמואל דוידסון	28/02/2018		1: 200	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		25/11/2018	חסן עבד אל קדר	04/06/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	גאזי עבד אלחאלק			ירושלים	דרך בית חנינא (1)				babed84@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvi sion.net.il
	מודד	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	
	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvi sion.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

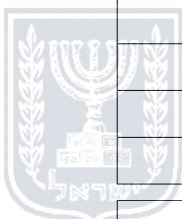
הקמת שני בניינים חדשים בני 4 קומות במורדות המערביים של תל אל פול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור בניה עד 3 קומות למגורים ג' ולשטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת בינוי להקמת שני מבני מגורים חדשים בני 4 קומות מעל קומת חניה ומרתף תת קרקעי.
- ג. קביעת שטחי הבנייה המירביים בתחום התכנית.
- ד. קביעת הוראות בגין מבנים מדרגות וגדרות להריסה.
- ה. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה כאמור.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- ט. קביעת הוראות לפיתוח שצ"פ.
- י. קביעת קווי בניין מירביים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	401

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	401
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

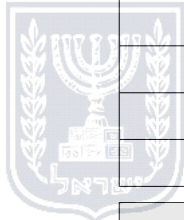
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בניה עד 3 קומות	1,933	71.67
דרך מאושרת	764	28.33
סה"כ	2,697	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	764.05	28.33
מגורים ג'	1,546.09	57.32
שטח ציבורי פתוח	387.21	14.36
סה"כ	2,697.34	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר בניה עד לגובה מרבי של 820.50, בכפוף לאישור רשות שדות התעופה האזרחית ובתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>2. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה בתת הקרקע. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>3. גובה הכניסה הקובעת יותאם למפלסי הרחוב המתוכננים ולא יעלה על הפרשי גובה של 1.20 מטר.</p> <p>4. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לעמודה נפרדת בטבלה 5:</p> <p>א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב 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>ז. גובה הכניסה הקובעת יותאם למפלסי הרחוב המתוכננים ולא יעלה על הפרשי גובה של 1.20 מטר.</p>
ב	חניה
	<p>א. תותר חניה תת קרקעית בלבד. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מיקום החניות כמצוין בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת"ק.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי

שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>א. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם אגף לשיפור פני העיר ותוך השתלבות עם שצ"פ מוצע בתכנית 101-0597633 המצרנית.</p> <p>ב. שטח זה מיועד להפקעה ותחול עליו הוראת ההפקעה בסעיף 6 להלן .</p>	
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.</p> <p>ב. כחלק בלתי נפרד מביצוע הפיתוח בתחום הדרך שבתכנית, יבוצעו מקומות חניה, ירוצף השטח ויינטעו באם ניתן, עצים, לאורך הדרך, בהתאם לתאום אגף תחבורה ושירותי הנדסה ואגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>	א



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	
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות	עיקרי							שרות
(2)		1	4	(1) 12.8	8	12	45	130	2008	618		284	1106	1546	1	1	מגורים	ג'
(2)		1	4	(1) 12.8	8	12	45	130	2008	618		284	1106	1546	2		מגורים	ג'
(2)		1	4	(1) 12.8	16	24	45	260	4016	1236		568	2212	1546			מגורים	ג' >סך <הכל



מכון זמין
מונה הדפסה 16



מכון זמין
מונה הדפסה 16

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
90	(2)	(2)	1	1	מגורים	מגורים ג'
90	(2)	(2)	2		מגורים	מגורים ג'
180	(2)	(2)			<סך הכל>	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות. בתא שטח 1 אחוזי בניה המירביים מעל הקרקע הינם 180%. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר התקנת מעקה בגובה תקני בשני הבנינים..
- (2) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ג. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. ד. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלה 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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>א. 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). ב. לעת מתן היתר בניה, העברת מי נגר לשצ"פ 401 יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת . ד. מיקום ושטח השצ"פ הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת. ה. כל סטיה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת. ו. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 להלן הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2882/0 "ירושלים, גבעת שאול" י"פ: 1390 עמ" 2158 מיום: 31/08/1967 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה;</p>	<p>6.6</p>

6.6	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה, יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי שירות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



6.7	פסולת בניין
	<p>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.</p>

6.8	קולטי שמש על הגג
	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועד המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב. 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 (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>ד. קבלת אישור המחלקה לנגישות לגישה מהמדרכה ומהחניה עד לכניסה למגרש וממנה עד לכניסה למבנים בהתאם לתקנת הנגישות שתהיה בתוקף בעת מתן ההיתר.</p> <p>ה. מיקום וגודל מתקני אשפה בתוך שטח המגרש, יתואם עם אגף תברואה.</p> <p>ו. תיאום עם מחלקת תושייה לרבות בנושאים הבאים: גישה לחניה תת קרקעית, מספר מקומות החניה ומפלט דרך הגישה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת הגדרות שבתואי הדרך.</p> <p>ח. הגשת סקר עצים ונספח פתוח מעודכן כולל התייחסות לגישה לשצ"פ וקירות תמך לאחר תאום מפלס הדרך.</p>



6.10	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

6.11	מגבלות בניה לגובה
	<p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו</p>



6.11 מגבלות בניה לגובה	6.11
<p>ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
6.12 היטל השבחה	6.12
<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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל מבנה יבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה ראשון	1. אישור תכנית פיתוח של השצ"פ ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הסדרת דרך גישה ראויה למגרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	טופס איכלוס	1. גמר פיתוח השצ"פ לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. גמר פיתוח דרך גישה ראויה למגרש לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 7 שנים מיום אישורה.

