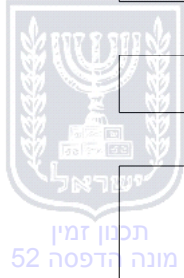


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0104133

תוספת בנייה לבניין קיים בבית חנינא.



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:
21/03/2017

לאשר את התוכנית
01/10/2017

תאריך מ"מ 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

בשכונת בית חנינא, גוש-30614, חלקה-318, ניתן בתאריך: 25/3/93 היתר בניה מס-35080 לבניין דירות בן 2 קומות על קומת עמודים. קוי הבניין נתנו על פי תוכנית 3000ב' המאושרת, ובו בזמן תוכנית 3457 טרם הופקדה. בשנת 1996, אחרי שהבניין נבנה אושרה תב"ע 3457א, תוכננה בו דרך אשר עוברת על הבניין הקיים, וזאת אחרי שהבניין בחלקה 318 נבנה.

הבניין נבנה בסטיה מהיתר. כמו כן נפתח הליך משפטי כנגד בעל הנכס. התב"ע הכוללת:

א. סגירת קומת עמודים במפלס: 0.00

ב. אטימת שטח של כ-150 מ"ר במפלס +3.09, אשר ייפתח לשימוש אחרי קבלת ההיתר.

ג. תוספת קומה שלישית במפלס: +9.95

ד. פתרון החניה בעזרת חניה תת-קרקעית וחניה עילית בתוספת מכפילי חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת בנייה לבניין קיים בבית חנינא.

ומספר התכנית

101-0104133

מספר התכנית

1.157 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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
	קואורדינאטה X	221750
	קואורדינאטה Y	636600

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא, ירושלים. החלקה נמצאת ממערב לתל- אל פול וממזרח לדרך רמאללה.

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 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	318	-14

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 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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 כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א, הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מבטלת את הוראות 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			חיים שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיים שחר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין: אטימה, הריסה, גובה ומספר קומות	13/07/2017	חיים שחר	13/07/2017		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח תנועה	20/04/2016	אייל קראוס	20/04/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	20/06/2017	חיים שחר	20/06/2017		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 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777		
	פרטי	גוואד עבדין			ירושלים	בית חנינא החדשה (2)		054-5557070		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

(2) הערה: מגיש התוכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו.

מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התוכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666		
בעלים	גוואד עבדין			ירושלים	בית חנינא החדשה		054-5557070		
בעלים	עאסם עבדין			ירושלים	בית חנינא החדשה		054-5557070		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

(1) כתובת: (*) כיכר ספרא.

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	חיים שחר	33125		ירושלים	החלוץ (1)	18	02-6528316	02-6521742	chsharch@ne tvision.net.il
יועץ תנועה	מהנדס	אייל קראוס	88003	אייל הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il
מודד	מודד	יוסף קראוס	323	קראוס פוטוכאד	ירושלים	(2)	14	02-5400430		ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת : החלוץ 18.

(2) כתובת : הרטום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

ביטול דרך ותוספת בנייה לבניין קיים בבית חנינא, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד ודרך למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לקומת כניסה במפלס $0.00 \pm$ וקומה שלישית במפלס $+9.95$.
3. תוספת 2 יח"ד לבניין בן 4 יח"ד. סה"כ קיים ומוצע 6 יח"ד.
4. קביעת שטחי בניה מירביים ל-1599 מ"ר מתוכם 1203 מ"ר שטחים עיקרים ו-396 מ"ר שטחי שירות.
5. פתרון למקומות חניה בעזרת חניה תת-קרקעית וחניה עילית בתוספת מכפילי חניה.
6. קביעת קו בנין מרבי לתוספת הבניה המוצעת.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
9. קביעת הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתר בניה.
10. קביעת הוראות לעניין זיקת הנאה למעבר ברכב.
11. קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
12. קביעת הוראות בדבר שטח לאטימה בהיקף של 150 מ"ר עד הוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

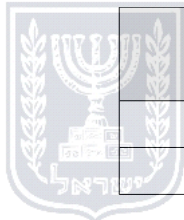


תכנון זמין
מונה הדפסה 52

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.157

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

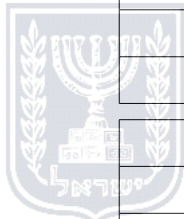
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי היתר בניה מס' 35088	6		+2	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,203		+716	487	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1
שביל	3

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	3
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	שביל	3
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	274	23.66
מגורים 1 מיוחד	812	70.12
מעבר ציבורי להולכי רגל	72	6.22
סה"כ	1,158	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	32.14	2.78

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
90.66	1,048.88	מגורים ב'
6.56	75.92	שביל
100	1,156.93	סה"כ



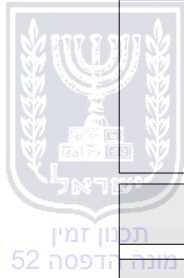
4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. בתא שטח מס' 1 תותר הכשרת קומת הכניסה במפלס ± 0.00 והקומה השלישית במפלס $+9.95$ בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. בתא שטח מס' 1 תבוצע אטימה בהיקף של כ-150 מ"ר בבניין בקומה ראשונה במפלס $+3.09$ בהתאם למסומן בנספח הבינוי (נספח מס' 1) בקווים אלכסוניים בצבע ירוק, עד קבלת היתר בניה.</p> <p>3. זכויות בניה והוראות בינוי יהיו כמפורט בטבלה 5 להלן.</p>	
גגות	ב
<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>	
חניה	ג
<p>1. פתרון החניה יהיה בחלקו עילי ובחלקו תת קרקעי כמפורט בנספח בינוי ונספח תנועה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ד
<p>הבניין/ חלק המבנה/ גדר, המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה ע ידי מבקש ההיתר.</p>	
סטיה ניכרת	ה
<p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירביים המצויינים בנספח הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
עיצוב אדריכלי	ו
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. תותר סטיה של עד $+0.50$ מ' בגובה הבניין לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. פתרון מסתור דודי המים יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
פסולת בניין	ז
<p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת הבניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר הטמנה מורשה על פי דין ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.</p>	

4.1	מגורים ב'
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ג. 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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאים להיתר בניה בתא שטח 1 הוא הגשת תוכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה והתקנת חניה בתחום התוכנית בתאום עם אגף תוש"ה.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <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, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר בכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח, תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. יש לשמור על מרחק של 3 מטרים מגזעי העצים לשימור.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים



4.2	דרך מאושרת
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח דרך לביטול.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.</p>
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	זכות מעבר להולכי רגל/ לכלי רכב
4.3.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב
	<p>א. זכות מעבר להולכי רגל.</p> <p>השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא מעבר ציבורי להולכי רגל בלבד.</p> <p>ב. זכות מעבר לרכב.</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אדומים הוא שטח עם זכות מעבר לכלי רכב.</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)	תאי שטח	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	(1) 13.38	6	6	35	153	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	4						1599	225	0	172	1203	1047		



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)		מגורים ב'
		1

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 בטבלה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. לא יותר שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו כשטחים למרפסות וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל לגובה 807.58=13.38+ יותר חדר מכוונות/יציאה לגג ומעקה בגובה תקני..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>המדרגות החיצוניות הקיימות בחזית הדרומית יישארו על קנן. (כמסומן בנספח הבינוי בקו אדום מקווקו)</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איחוד וחלוקה</p> <p>א. איחוד ורישום בהתאם לסעיף 3.2 לעיל. ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר לעל 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 ניהול מי נגר</p> <p>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). לדרכים וחניות עיליות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבבים וחדירים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <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 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. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 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, התכ"ה-1965, ובקפוף לכל דין.</p>	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא תותר בניה בשלבים.	הבניה תתבצע בהינף אחד.
2	תנאי למתן תוקף	1. אטימת השטח במפלס 3.09 כמסומן בנספח הבינוי. 2. אישור יחידת הפיקוח ולפיו לא בוצעו עבודות בניה חדשות בבניין הקיים.
3	להוצאת היתר בניה בתחום התכנית	אישור יח' הפיקוח ולפיו האיטום נותר על כנו ולפיו לא בוצעו עבודות בניה חדשות בבניין הקיים.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

