

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0473132

הקמת בניין חדש בן 8 קומות ברח' אלזיתונה 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:
11/02/2018

לאשר את התוכנית
06/03/2018

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

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא התוכנית חלקה 143 בגוש 30612 הנמצאת בשכונת בית חנינא בירושלים (רח' אל-זיתונה).
החלקה הינה בבעלות פרטית, והתוכנית מוגשת ע"י מיופה כוחם של הבעלים.
החלקה הינה ריקה ופנויה ללא בינוי.

2. רקע תכנוני לתוכנית
בהתאם לתוכנית 6671 חלק מהחלקה מיועד לדרך מאושרת וחלק מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד.
בחלק המיועד לאזור מגורים 1 מיוחד, מאושרים קווי בניין 0 מצד מזרח ומצד דרום (ר' תשריט מצב מאושר).
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות וקביעת קווי בניין חדשים והוראות בנייה, תוך הפרשה של 20% לשצ"פ.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
מדובר בחלקה ללא בינוי.

4. אחר
ל"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש בן 8 קומות ברח' אלזיתונה בבית חנינא

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0473132

מספר התכנית

1.103 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג 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

220850 קואורדינאטה X

638475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש ליד דרך אל-זיתונה בבית 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלזיתונה		

בית חנינא- ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30612	מוסדר	חלק	143	

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 11



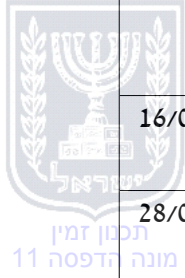
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 6671.	החלפה	6671
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166 / ב. הוראות תוכנית 5166 / ב תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/ 5022 / א. הוראות תוכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
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



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 קיימרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד קיימרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	שטחי בנייה המירביים וגובה בנייה המירבי הינם מחייבים	16/08/2017	מחמד קיימרי	09/08/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	16/08/2017	רקפת חדר-גבאי	09/08/2017		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	14/08/2017	מחמד קיימרי	09/08/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	מוחמד סולימאן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5877994		mo_saliman@icloud.co m

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוחמד דאווד רשיד עבד אלפתאח		באמצעות מר מוחמד סולימאן	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5877994		mo_saliman@icloud.com
בעלים	נאזם דאווד רשיד עבד אלפתאח		באמצעות מר מוחמד סולימאן	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5877994		mo_saliman@icloud.com
בעלים	נאמר דאווד רשיד עבד אלפתאח		באמצעות מר מוחמד סולימאן	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5877994		mo_saliman@icloud.com
בעלים	נביה דאווד רשיד עבד אלפתאח		באמצעות מר מוחמד סולימאן	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5877994		mo_saliman@icloud.com
בעלים	נזאר דאווד רשיד עבד אלפתאח		באמצעות מר מוחמד סולימאן	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5877994		mo_saliman@icloud.com
בעלים	ראמוז דאווד רשיד עבד אלפתאח		באמצעות מר מוחמד סולימאן	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5877994		mo_saliman@icloud.com

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי		מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	02-6284152	mkaimari@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוסטפה זיד	1423	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	zmo.123@gmail.com
אגרונומית ובוטנאית	אגרונום	רקפת חדר-גבאי		דר' רקפת גבאי	צור הדסה	שורק	34	02-6516115	02-5703325	dryy@zahav.net.il



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בניין חדש בן 8 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג'.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לשטח ציבורי פתוח.
3. קביעת בינוי עבור תוספת קומות.
4. קביעת מס' יחידות דיור בתוך שטח התוכנית ל- 16 יח"ד.
5. קביעת סך שטחי הבנייה המרביים בתחום התוכנית.
6. קביעת מס' קומות מרבי ל- 8 קומות מעל 2 קומות תת-קרקעיות.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה ופיתוח שטח.
8. קביעת הוראות לעצים בוגרים להעתקה ועקירה.
9. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה להולכי רגל.
10. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.103	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+10
מגורים (מ"ר)	מ"ר	750	+1,104
השטח כולל שטח מרפסות זיו של 160 מ"ר			16 1,854

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	101
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	102	9.25
מוגרים 1 מיוחד	1,001	90.75
סה"כ	1,103	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.26	102.06	דרך מאושרת
72.52	799.64	מגורים ג'
18.22	200.96	שטח ציבורי פתוח
100	1,102.67	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



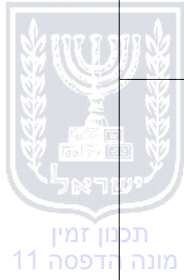
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

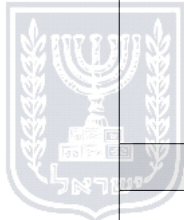
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישורה של תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. בתוכנית המפורטת יש לתכנן העברת הגדר מהצד המזרחי של המגרש לקצה השטח שמיועד למעבר להולכי רגל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין גודל ומיקום פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס ושירות על התוכנית.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור תכנית פיתוח לשצ"פ מול שפי"ע גננות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות לכבאות וההצלה לרבות:</p> <p>א. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p> <p>ב. בבניינים שגובהם יותר מ' 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים.</p>
ב	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותר הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף לחנייה.</p> <p>2. זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. תותר הקמת מרפסות זיז לפי התנאים להלן:</p> <p>א'. השטח המרבי של מרפסות זיז לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב'. לא יותר ניווד שטחי המרפסות המופעים בטבלה 5 לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג'. בכל בניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד'. מידת הרוחב של מרפסת זיז לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה'. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>



4.1	מגורים ג'
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 3. החניה תהיה תת-קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. כל סטייה מההוראות לעניין "מרפסות זיז" המפורטות בסעיף 4.1.2 (ב) לעיל תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p>גמישות להיתר</p> <p>במידה ולעת מתן היתר בנייה יידרשו מקומות חניה נוספים מעבר למופיע בתכנית זו, תותר תוספת קומות תת קרקעיות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי ויחול עליו ההנחיות הבאות:</p> <p>1. בשטח זה יותר מעבר להולכי רגל בלבד. 2. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי עם זיקת הנאה למעבר רגלי ע"י מגישי הבקשה להיתר ובהתאם להוראות עיריית ירושלים וכתנאי בלתי נפרד מביצוע הבנייה 3. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מתקני משחקים. נטיעות וגינון. שירותים ציבוריים. מבנים לטרנספורמטורים בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניו
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לשטח ציבורי פתוח. 2. השצ"פ יתוכנן ע"י היזם ועפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. 2. תוואי הדרכים, רוחבן יהיו כמצוין בתשריט והרחבתן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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					
צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 8	(2) 25	20	16	(1) 40	411	3287	1314	0	279	1694	800	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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				
160	(3)	(3)	1	1	מגורים	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:

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

השטח העיקרי הנוסף למרפסות מהווה השטח המרבי למרפסות מקורות, בהתאם לתנאים שלהלן:

1. השטח המרבי לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.
2. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד, כמפורט בנספח הבינוי.
- (3) כמסומן בתשריט.



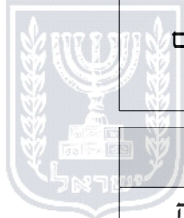
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל. 2. 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. 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.3	ניהול מי נגר
	1. יותר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש המיועד לבנייה (תא שטח 1) לשטח הציבורי הפתוח שמצפון לו (תא שטח 201), בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. ייותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח מגרש המגורים_תא שטח 1), בכדי 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).
6.4	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	1. גדר המסומן בסימון הריסה הינו גדר המיועד להריסה. הגדר יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. 2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדר להריסה יהיה הריסת הגדר.
6.5	הוראות בזמן בניה
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.6	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל- 1970.
6.7	עתיקות
	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.
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם. ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העץ, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.9 היטל השבחה	6.9
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

מגבלות בניה לגובה	6.10
<p>1. 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.</p> <p>2. 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>	

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בנייה	הצגת תוכנית לפיתוח השצ"פ שבתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאי למתן טופס 4	<p>1. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפי"ע.</p> <p>2. תנאי לטופס איכלוס יהיה גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מחלקת שפי"ע, בתיאום מול מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית: 10 שנה מיום אישורה.