

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0428854

הכשרת בניה בשכ' בית חנינה

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 :

18/03/2018

לאשר את התוכנית

01/07/2018

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

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
בתכנית המוגשת מדובר בשטח למגורים 1 מיוחד 'שטח ציבורי פתוח ומעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב לפי תכנית 6671 המאושרת.
התכנית עניינה שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב' ושטח ציבורי פתוח תוך הכשרת הבניה הקיימת, תוספת קומה מעל הבנין הקיים, והפרשת שטח לצורכי ציבור.
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
על החלקה קיים בנין בן 4 קומות שנבנה ללא היתר .
נהרס שטח של כ 550 מ"ר, גג רעפים (קומה ששית חלקית) וקומה חמישית במלואה.
קומה רביעית מיועדת לאטימה כתנאי להפקדת התכנית.
קיים הליך משפטי נגד הבניינים שנבנו ללא היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הכשרת בניה בשכ' בית חנינה

101-0428854

מספר התכנית



1.2 שטח התכנית

3.444 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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

221050 קואורדינאטה X

638050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערבית שכי' בית חנינה, אזור ואדי אל דם.

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	אלמרוחה	א1	1

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		34, 45

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 20



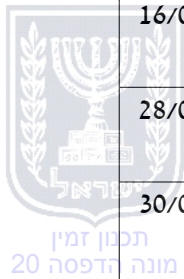
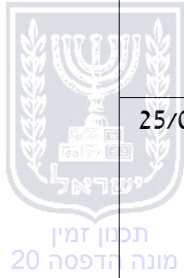
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 מחליפה בתחומה את תכנית 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 6671.	החלפה	6671
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	מחייב לענין: מס' קומות, גובה בינוי ושטח לאטימה עד להוצאת היתר כדין.	19/11/2017	מחמד אבו גנאם	19/11/2017	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	20/10/2017	רקפת הדר גבאי	02/02/2017	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		16/11/2017	מחמד אבו גנאם	05/09/2017	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



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	ככר ספרא	1	02-6297777		
	פרטי	וליד עבידי			ירושלים	אלמרוחה			02-6289970	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור (1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
אגרונומית	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי			ירושלים	(2)		02-6516115	02-5703325	dryy@zahav. net.il
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	בית חנינא החדשה (3)		02-6567605	02-6567604	

(1) כתובת: אזור אל סהל,שכי א טור.

(2) כתובת: ירושלים.

(3) כתובת: שכי בית חנינה,הדרך הראשית.

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**

הכשרת בניה ותוספת קומות לבנין מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

א. שינוי יעוד קרקע ממגורים 1 מיוחד למגורים ב', שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ומשצ"פ למגורים ב'.

ב. שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד ומעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב לשביל עם זיקת הנאה לרכב.

2. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית.

3. הגדלת מספר יח"ד ל 10 יח"ד.

4. הגדלת מסי הקומות מ 3 ל 5 קומות.

5. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

6. קביעת בינוי להקמת חנייה תת קרקעית ביעוד פרטי פתוח.

7. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.

8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, להעתקה ו/או לעקירה.

9. קביעת הוראות בדבר שטח לאטימה.

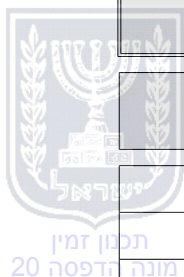
10. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

11. קביעת שלביות לביצוע התכנית.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שביל	3
שטח פרטי פתוח	4
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	2



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	3
מבנה להריסה	שביל	3
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	4
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	2,351	68.26
מעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב	403	11.70
שטח ציבורי פתוח	690	20.04
סה"כ	3,444	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,446.08	41.99
שביל	402.47	11.69
שטח פרטי פתוח	459.48	13.34
שטח ציבורי פתוח	1,135.97	32.98
סה"כ	3,444.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו הבינויים הבאים בשטח: א. הכשרת הבינוי הקיים בן 4 קומות. ב. תוספת קומה חמישית לשם יצירת 2 יח"ד נוספות. ג. תוספת חניה תת קרקעית ומעליה שטח לגינון (תא שטח 4-שפ"פ). 2. אטימת שטח של 437.40 מ"ר במפלס 741.59 עד להוצאת היתר בניה. 3. תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. 4. גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח 4 בלבד. החניה תהיה תת קרקעית בלבד ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. קולטים לדודי שמש יוצבו על הגג כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ד	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר. 2. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. 3. שח זה מיועד להפקעה בהתאם להוראות בסעיף 6.11 להלן.</p>

שטח פרטי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
גינה לרווחת דיירי הבנין וחנייה תת קרקעית.	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח .</p> <p>ב. בשטח המיועד לשטח פרטי פתוח ייבנה חניון תת קרקעי ומעליו יפותח השטח לרווחת דיירי הבנין וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. החניון הינו חניון פרטי לשימוש המגורים שבשטח התכנית.</p> <p>ד. פתרון טיפול במי נגר עילי בשטח שפ"פ יעשה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.</p>	א
שביל	4.4
שימושים	4.4.1
שביל גישה למגרשים גובלים	
הוראות	4.4.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה מיועד לשביל ומעבר כלי רכב.</p> <p>2. שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב :</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב, שטח זה יפותח כמעבר לרכב בהתאם להנחיות העיריה.</p> <p>3. שטח שמיועד לשביל מיועד להפקעה כמפורט בסעיף 6.11 להלן.</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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								שמאלי	ימני	שרות	עיקרי							שרות
(2)	(2)		5	(1) 16.9	7	10	36	146	2111			196	1915	1446	1	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	1					100	100	(3) 460	460				460		4	חניון	שטח פרטי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
150	(2)	(2)	1	1	מגורים	מגורים ב'
	(2)	(2)		4	חניון	שטח פרטי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים, שטחי חניה תת קרקעית ומרפסות ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי..

(2) לפי המסומן בתשריט..

(3) החניה תהיה לשימוש מגרש המגורים הכלול בתכנית בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>על פי חוק העתיקות, התש"ל-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.</p>
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>א. החלוקה תהיה בהתאם למסומן בטבלה שבסעיף 3.2. 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>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>1. 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). 2. בנוסף לאמור בסעיף 1 לעיל, ייקבעו הוראות להעברת מי נגר עילי בתחומי התאי שטח והמבנים גם לשטחים פתוחים (תא שטח 2) לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון ובנייה (בקשה להיתר-תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
<p>6.4</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזעי העצים. ד. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.. ה. העצים המסומנים בתשריט לעקירה מיועדים לעקירה, ו. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה כחוק במחלקת גנות. ז. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. ח. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
<p>6.5</p>	<p>סטיה ניכרת</p>
	<p>א. מס' הקומות המירביים כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין 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. ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא</p>



		<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>סטיה ניכרת. ד. השטח המיועד לשטח פרטי פתוח(מעל לחניון תת קרקעי)יפותח לרווחת דיירי הבנין וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. שלביות הביצוע שנקבעה בסעיף 7 הינה מחייבת, סטיה מהוראות שלביות ביצוע תהווה סטיה ניכרת.</p>	
		<p>6.6 פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות)התש"ל-1970.</p>	
		<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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 מיוג אוויר פנימיות וחימוניות 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 . ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 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 תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום פיתוח שטח ציבורי פתוח עם מהנדס העיר או מי מטעמו . 6. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע. 7. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל המבנים, הגדרות והמדרגות הקיימות בתוואי הדרך, המעבר הציבורי ובשטח ציבורי פתוח בכל תחום התכנית.</p>	
		<p>6.8 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים, הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ו/או בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה .</p>	
		<p>6.9 מגבלות בניה לגובה</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה. ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. הגובה המירבי המותר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.9 מגבלות בניה לגובה	
לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו בהתאם לנספח הבינוי תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית	

6.10 היטל השבחה	
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.	

6.11 הפקעות לצרכי ציבור	
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.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי לאישור התכנית	אישור יח' הפיקוח ולפיו האיטום המסומן בנספח הבינוי נותר על כנו ולא בוצעו עבירות בנייה חדשות בבניין הקיים.
3	תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית	1. אישור יח' הפיקוח ולפיו האיטום המסומן בנספח הבינוי נותר על כנו ולא בוצעו עבירות בנייה חדשות בבניין הקיים. 2. תאום תכנון שטח ציבורי פתוח עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תיאום פתרון חניה תת קרקעית עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
4	תנאי לטופס אכלוס	1. השלמת ביצוע בפועל של השצ"פ לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. השלמת ביצוע בפועל של חנייה תת קרקעית והשלמת פיתוח שטח מעל חניון לרווחת הדיירים עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום האישור.