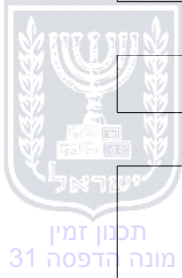


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0339317

הקמת בניין חדש בשכונת בית 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 :

07/05/2017

להפקיד את התכנית

02/01/2018

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

התכנית חלה על חלק קטן מחלקה 87 בגוש 30607 בית חנינא (תת-חלקה 19 לפי תצ"ר 525/06) תכנית 6671 מייעדת את רוב החלקה 87 למגורים ולשטחי ציבור. תת-חלקה 19 מיועד לשטח נוף פתוח. התכנית מציעה שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים ג בניה עד 320% עם הפרשה לשטח ציבורי פתוח בנוסף להסדרת דרך גישה למתחם. מגישי התכנית הנם מבין הבעלים הרשומים בלוח זכיות ולטענתם הינם בעלי תת-חלקה 19. אין בנייה בתחום התכנית למעט גדרות המסומנות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת בניין חדש בשכונת בית חנינא

101-0339317

מספר התכנית

2.548 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

221050 קואורדינאטה X

638725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכי בית חנינא, שטח מדרום לתל עדסה.

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 רחוב אלעקבה, בית חנינה -ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		82, 87, 999

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 שנקבע בהוראות תמא/15 תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	כפיפות	תמא/ 15
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
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 את הוראות תכנית מתאר 62	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מחליפה את הוראת תכנית 6671	החלפה	6671



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה בנייה, מס' קומות ונסיגה בקומות ו, ז'	14/12/2017	בשיר טויל	11/11/2017	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		04/11/2017	בשיר טויל	04/10/2017		1: 250	מנחה	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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6296666	02-6297777	
	פרטי	חמדי אבו מיזר			ירושלים	(2)		02-5819623	02-5819623	
	פרטי	סבאח בזלמיט			ירושלים	(2)		02-5819623	02-5819623	
	פרטי	פחרי גנידי			ירושלים	(2)		02-5819623	02-5819623	

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: 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, כתובת: כיכר ספרא.
 (2) הערה: 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, כתובת: אלעקבה.

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	בשיר טויל	105556	טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil@yahoo.com
	מודד	אחמד דויק	1387		ירושלים	(1)		072-2122402	02-5865426	
	יועץ תחבורה	מוחמד עאמר		ירדן תנועה	ירושלים	(2)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

- (1) כתובת: בית חנינה.
 (2) כתובת: ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 מגורים חדש בבית חנינא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד משטח נוף פתוח למגורים ג', ולשטח ציבורי פתוח.
- 2- שינוי יעוד ממעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב לדרך.
- 3- שינוי יעוד ממגורים ב, מאזור מגורים 1 מיוחד ומשטח נוף פתוח לדרך.
- 4- קביעת בינוי עבור בניין מגורים חדש, בן 8 קומות מעל חנייה תת-קרקעית.
- 5- קביעת שטחי הבניה מירביים בתחום התכנית .
- 6- קביעת קווי בניין.
- 7- קביעת תנאים לפיתוח השטח ולמתן היתר בניה.
- 8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 9- קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים.
- 10- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

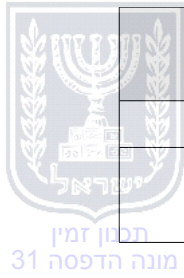


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.548

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	32		+32		יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 320 מ"ר שטח עיקרי למרפסות זיז	3,536		+3,536		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

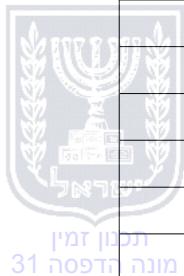
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	102
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	102
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	101
להריסה	דרך מוצעת	102
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים



מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	20	0.79
מגורים 1 מיוחד	81	3.18
מעבר ציבורי	329	12.91
שטח נוף פתוח	2,119	83.13
סה"כ	2,549	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	500.7	19.64
מגורים ג'	1,210.15	47.47
שטח ציבורי פתוח	838.44	32.89

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,549.3	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה 1-מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. 2- ברמפת הכניסה לחניון יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, על מנת למנוע זליגה של הרכבים אל השצ"פ המוצע.
ב	הוראות בניוי 1-קווי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קווי הבניין התת קרקעיים הינם עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 2- שתי הקומות העליונות (במפלסים +18.36, +21.42) ייבנו בנסיגה בהתאם לנספח הבנוי. 3- תותר תוספת מרפסות זיז לפי התנאים להלן: א. תותר תוספת שטח שלא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת הרוחב של מרפסות זיז לא תהיה גדולה ממידת העומק שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת " סגירת מרפסת". ו. במידה ומרפסות מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
ג	חניה 1-מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 2- כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיות.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ו	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ז	תנאים למתן היתרי בניה א.תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב.הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג.תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית

<p>4.1</p>	<p>מגורים ג'</p>
	<p>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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ה-תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת תברואה בדבר מיקום וגודל מתקני אשפה ומתקני מחזור.</p> <p>ו.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח לדרך הגישה ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח לשצ"פ בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה תאום עם המחלקת גיחון (מים וביוב).</p> <p>י"א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>י"ב. תנאי למתן היתר בנייה.היתר פיתוח או חפירה יהיה קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושירות.</p> <p>י"ג.תאום עם רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.5 להלן.</p>
<p>ח</p>	<p>עתיקות</p> <p>1-השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן)27028/0 "ירושלים, נחל עטרות" י"פ : 4923 עמ" 4953 מיום :26/09/2000, 27021/0, "ירושלים, שיכוני נסיבה (צפון)" י"פ : 4923 עמ" 4952 מיום :26/09/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות,התשל"ח-1978.</p> <p>2- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות,תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח : חיתוכי בדיקה : חפירת בדיקה : חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות,התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יעשו 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 בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכיות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p>4.2</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	גן ציבורי ומשחקה
4.2.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 101 יהיה הגשת תוכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מחלקת הגננות באגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>3. שטח זה מיועד להפקעה כמפורט בסעיף 6.1 להלן.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">דרכים</p> <p>1-תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2-השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p> <p>3- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה .</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					גודל מגרש מרב
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	
(3)			(2) 24.48	27	32	(1) 45	504	6044	1940	0	568	3216	1210	1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
320	(3)	(3)	1	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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה, שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן ושטחי המרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת -קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה תותר בניית חדר יצאה לגג ומעקה תקני, כמפורט בנספח הבנוי..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

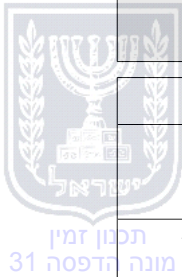
<p>6.1 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל . ב.מיד עם אישורה 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 ניהול מי נגר</p> <p>1. ייותרו 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). 2. בנוסף לאמור בסעיף 1 לעיל, היתר הבניה יכלול הוראות להעברת מי נגר עילי בתחומי תאי השטח והמבנים גם לשטחים פתוחים (תא שטח 101) לצרכי שהייה, החדרה והעשרות מי תהום. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון הנגר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סטייה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (כסטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. כל סטייה מההוראות לעניין " מרפסות זיז" המפורטת בסעיף הוראות בניוי (בסעיף 4.1.2 (ב) לעיל תחשב כסטייה ניכרת. 4- שלביות ביצוע שנקבעה בסעיף 7.1 להלן הינה מחייבת. כל סטייה משלביות הביצוע תחשב סטייה ניכרת.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תוכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבנייה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו, תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא</p>	<p>6.6</p>

6.6 היטל השבחה	6.6
<p>יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ד. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ה. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות. ו. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום, העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם. ז. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	
2	מתן היתר בניה	<p>1. אישור תוכנית פיתוח לשצ"פ ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. אישור תכנית פיתוח לדרך גישה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו</p>	
3	טופס 4	<p>1- פיתוח השצ"פ להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2- השלמת ביצוע דרך גישה להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3- נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע.</p>	



7.2 מימוש התכנית	
<p>זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.</p>	