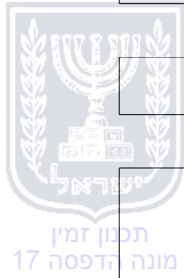


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0287094

הקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות ליד כביש מס' 20 בבית 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

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא תוכנית זו חלקה 124 בגוש 30611 וחלק מחלקות 126-127 (אשר עליהן ממוקם חלק ממגרש 7 לפי תוכנית 3681 א' שהתקבל בתמורה לחלקה מחלקה 124).
החלקות נמצאות בשכונת בית חנינא, בסמוך לרח' עבד אלחמיד שומאן- ירושלים.
שטח התוכנית ריק ופנוי.
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה לשם הקמת 2 בניינים בני 8 קומות למגורים הכוללים 56 יח"ד.
מגישי התוכנית הם בלעי עניין בקרקע.

2. רקע תכנוני לתוכנית
על שטח התוכנית חלות תוכניות 3681 א' ו- 3000 ב' אשר מייעדות אותו למגורים 5 מיוחד ולשטח נוף פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות ליד כביש מס' 20

שם התכנית

שם התכנית

1.1

בבית חנינא

ומספר התכנית

101-0287094

מספר התכנית

3.990 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221040
	קואורדינאטה Y	637500

1.5.2 תיאור מקום מגרש ריק ופנוי הגובל ברח' עבד אלחמיד שומאן מדרום וברח' אל-איאם מצפון.

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	עבד אל חמיד שומאן		

שכונה בית חנינא, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		124, 126-127, 923

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א3681	7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית המתאר 62.	החלפה	62
18/07/1991	3204	3904	תוכנית זו מחליפה את הוראות התוכנית 3000 / ב.	החלפה	3000 / ב
04/12/1997	862	4594	תוכנית זו מחליפה את הוראות התוכנית 3681 / א.	החלפה	3681 / א
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166 / ב. הוראות תוכנית 5166 / ב תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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		15: 53 26/03/2018	מחמד קיימרי	07/03/2018	2	1: 200	רקע	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	12: 19 12/03/2018	מחמד קיימרי	11/03/2018	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
	פרטי	אנוור מקבל			ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		02-5838460	02-5838460	anwarmukb el@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: שהינו מיופה כוחם של מר מוסא דעיס ומר אברהים דעיס ירשי הבעלים הרשום המנוח עיסא מחמד עבד אלנבי ואדי.

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
מהנדס ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	02-6284152	mkaimari@g mail.com
אדריכל	אדריכל	סחר קואסמי	79772	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	02-6284152	mudonmk@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מוסטפה זיד	1423	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 2 בניינים חדשים בני 8 קומות והפשרת שטח לשצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד ומשטח נוף פתוח למגורים ג'.
2. שינוי יעוד משטח נוף פתוח לשטח ציבורי פתוח.
3. קביעת הוראות בינוי לבניית 2 בניינים חדשים בני 8 קומות מעל קומות חנייה תת-קרקעיות.
4. קביעת מס' יחידות דיור מרבי ל- 56 יח"ד.
5. קביעת שטחי בנייה מרביים בתוכנית.
6. קביעת מס' קומות מרבי ל- 8 קומות מעל 3 קומות תת-קרקעיות עבור חנייה ומחסנים.
7. קביעת קווי בניין חדשים ומרחקים מינימאליים בין הבניינים.
8. קביעת הוראות להריסה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
10. קביעת הוראות להעתקת עץ בוגר.
11. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
12. קביעת הוראות לפיתוח שטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



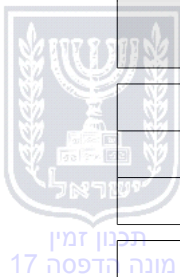
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2,1
שטח ציבורי פתוח	101

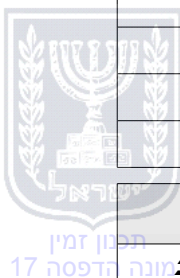
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	2,1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	2,1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	2,016	50.53
שטח נוף פתוח	1,974	49.47
סה"כ	3,990	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,594.34	65.02
שטח ציבורי פתוח	1,395.8	34.98
סה"כ	3,990.14	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. בתא שטח 1 תותר הקמת בניין למגורים בן 8 קומות מעל 3 קומות לחנייה תת-קרקעית ומחסנים. 2. בתא שטח 2 תותר הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 3 קומות תת-קרקעיות לחנייה. 3. המרווח בנין הבניינים לא יקטן מ- 8 מ'. 4. תותר הקמת מרפסות מקורות לפי התנאים להלן: א'. השטח המרבי של מרפסות מקורות לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב'. לא יותר ניווד שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג'. בכל בניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד'. מידת הרוחב של מרפסת מקורה לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה. ה'. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 5. הבינוי יהיה מדורג באופן המלווה את הטופוגרפה.
ב	הוראות פיתוח 1. בשטח התוכנית יינטעו עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. קירות התמך ייבנו במדורג. גובה מדרגה בקירות התמך לא יעלה על 4.0 מ'. 3. פיתוח השטחים הציבוריים יהיה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים.
ג	תנאים למתן היתרי בניה 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. 3. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת איכות הסביבה. 6. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור שירותי כבאות. 8. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור חברת הגיחון. 9. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור רשות העתיקות.



4.1	מגורים ג'
	<p>10. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הגשת תוכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עריכת תוכנית הנדסית המציגה אמצעים לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בליווי נספח הידרולוגי בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם משרד הביטחון.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. יש לבצע הפרדת אש ועשן בין החניון התת קרקעי לבין המעלית וחדר המדרגות.</p> <p>3. ברמפת הכניסה לחניון יוקם קיר בגובה אפקטיבי לשם הפחתת המטרדים הסביבתיים.</p>
ה	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות לכבאות וההצלה.</p> <p>2. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p> <p>3. בבניינים שגובהם יותר מ' 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים.</p> <p>4. דרכי הגישה למבנים הקיימים ולמבנים שייבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, יהיו ברוחב שלא יפחת מ' 4.0 מ' ורדיוס סיבוב שלא יפחת מ- 16.0 מ', וזאת ע"מ להבטיח כניסה של רכבי כיבוי עם מנופים גבוהים.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ח	<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.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. החניה תהיה תת-קרקעית. לא תותר חנייה עילית.</p>
ט	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>
י	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי היחסי בתכנית זו הינו מחייב וכל תוספת לגובה זה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>התכנון והבניה.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח בין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. כל סטייה מההוראות לעניין "מרפסות מקורות" המפורטות בסעיף הוראות בניוי בסעיף 4.1.2 (א') (4) לעיל תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>5. כל סטייה משלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 להלן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>6. פיתוח השטח הציבורי הינו תנאי למתן טופס 4. כל סטייה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת.</p>
יא	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
יב	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יג	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מתקני משחקים. נטיעות וגינון.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בניוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה אישור תוכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. פיתוח השטחים הציבוריים יהיה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. פיתוח השטח יהיה על ידי ועל חשבון היזם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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						
(5)		3	(4) 8	(3) 28	48	(2) 45		10144	(1) 3652	765	857	4870	2016	1	1	מגורים	ג' מגורים
(5)		2	(4) 8	(3) 28	8	(2) 45		2405	1165	0	254	986	579	2	2	מגורים	ג' מגורים
(5)		3	(4) 8	(3) 28	22	(2) 45	484	12549	4817	765	1111	5856	2595	2-1	2-1	סך הכל	ג' מגורים



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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				
480	(5)	(5)	1	1	מגורים	מגורים ג'
80	(5)	(5)	2	2	מגורים	מגורים ג'
560	(5)	(5)	2 - 1	2 - 1	<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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 117 מ"ר שטחי שירות הנכללים באחוזי בנייה מרביים מעל הקרקע.
- (2) התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד.
- (4) מעל קו הקרקע הטבעי.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

חלוקה ו/ או רישום

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ותכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
2. 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.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העץ המסומן בתשריט להעתקה יועתק ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
- תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.
3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעץ כחוק במחלקת גנות.
4. נציג מחלקת גנות יבדוק העץ, חיוניותו וחיבורו למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

6.3

מגבלות בניה לגובה

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.
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.
3. הגובה המאושר בתוכנית זו מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.
4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, נדרש להגיש בקשה לגורמים הביטחוניים.

6.4

היטל השבחה

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

6.5

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.

6.6

ניהול מי נגר

יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בנייה	הצגת תוכנית לפיתוח השצ"פ שבתחום התוכנית.
4	תנאים למתן טופס 4 למגורים	1. סיום ביצוע פיתוח השצ"פ להנחת דעתו של מהנדס העיר ירושלים או מי מטעמו. 2. נטיעה של עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית: 15 שנה מיום אישורה.

