

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11759

שם תוכנית: תוספת קומות לבנייני מגורים בשכ' בית חנינה

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית</p> <p>9 . 09 . 2014</p> <p>פתיק מס'</p> </div>
--	---

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u> </u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u> </u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

דברי הסבר לתכנית מס' 11759

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

בתכנית המוגשת מדובר באזור המיועד למגורים 1 מיוחד, דרך מאושרת לפי תכנית 6671 המאושרת.

התכנית עניינה הוא שינוי יעוד השטח המיועד למגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
הגדלה באחוזי הבניה המותרים, הגדלה במס' הקומות והגדלה במס' יחיד המותרים.

רקע תכנוני לתכנית:

השטח שחלה עליו התכנית המוגשת, בחלקה מס' 6 קיימים בנינים שנבנו לפי היתר בניה.

מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הוא בעל הנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומות לבניי מגורים בשכ' בית חנינה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפרסם ברשומות

11759

מספר התוכנית

2.6 ד' בקירוב.

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מתן תוקף 1

מספר מהדורה בשלב

20.08.14

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 **נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 220/900
 קואורדינטה Y 638/300
- 1.5.2 **תיאור מקום** בית חנינה, ואדי אל דם.
 ממערב לדרך רמאללא.
- 1.5.3 **רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 **כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב נפה הרשות התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים שכונה רחוב מספר בית בית חנינה.

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	• מוסדר	• חלק מהגוש	6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב' -
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק5022/א, הוראות תכנית מק5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק5022/א -
28.04.02	5049 עמ.1238	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מבי' 6671.	ביטול	6671 -
25/05/2000	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	תמ"א 15 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבו גנאם מחמד	20.08.14	1	לי"ר	1/200	מחייב חלקית*	נספח בינוי
		אבו גנאם מחמד	20.08.14	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אבו גנאם מחמד	20.08.14	1	לי"ר	1/500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

* מחייב לעניין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, וקווי בנין מירביים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
לי"ר	טאהא אברהים-	ת.ז.80062086	לי"ר	לי"ר		בית חנינה- ירושלים-		0546780555			30611/6

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלי עניין	טאהא אברהים-	ת.ז.80062086		לי"ר		בית חנינה-ירושלים-		0546780555		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל. מוחמד אבו נגאם	80441975	74623	משרד סולטן סלימן	ת.ד. 38164 ירושלים	02-6274686	050-5265973	02-6274686	abughanamoffice@yahoo
מודד	חאגי יחיא אשרף	056261837	1058		ת.ד.1768 טייבה המשולש.		052-4342828	09-7995820	sigma@sur.gmail.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת קומות מעל בנינים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. ממגורים 1 מיוחד למגורים ב.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - א. תא שטח מס' 1: תוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן 3 קומות וחפירת שטח בקומת מרתף לשם תוספת 4 יח"ד חדשות (סה"כ 10 יח"ד). הרחבת שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים, וקביעת שטחי הבניה המרביים ל 2085 מ"ר מתוכם 1165 מ"ר שטחים עיקריים ו 920 מ"ר שטחי שירות.
 - ב. תא שטח מס' 2: תוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית, פיצול דירה בקומה ג' לשם תוספת 5 יח"ד (סה"כ 12 יח"ד), וקביעת שטחי בניה מרביים ל- 2067 מ"ר מתוכם 1580 מ"ר שטחים עיקריים ו- 487 מ"ר שטחי שירות.
 - ג. סה"כ שטחי בניה מירביים בשטח התכנית 4152 מ"ר מתוכם 2745 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1407 שטחי שירות, סה"כ יח"ד בתחום התכנית 22 יח"ד.
3. הגדלת מס' הקומות המרביים מ 3 קומות ל 5 עד 6 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
4. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.
5. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
6. הגדלת מס' יח"ד מ 13 יח"ד וקביעתם ל 22 יח"ד.
7. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית לביטול.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה, וקביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכני

סה"כ שטח התוכנית – 2.6 דונם (בקירוב)

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תכנית מס' 6671 (מגורים 1 מיוחד 75% זכויות בניה).		2745.0	+1039.0	1706	מ"ר	מגורים
מאושר בבנין מס' 1 6 יח"ד ובבנין מס' 2 7 יח"ד. לפי תיק היתר מס' 04/790.1		22	+9	13	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
	זיקת חנאה למעבר רגלי	הריסה			
	20,2	10,2,1		2,1,	מגורים ב'
				10	דרך מאושרת
				20	מעבר ציבורי להולכי רגל בלבד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
84.10	2160	מגורים ב'		84.10	2160	מגורים 1 מיוחד
11.6	317	דרך מאושרת		11.6	317	דרך מאושרת
4.3	112	שביל עם זיקת חנאה למעבר רגלי		4.3	112	שביל
100%	2589	סה"כ		100%	2589	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	א. מגורים ב. מעבר עם זיקת הנאה לחלקות מצרניות ולמעבר תשתיות.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בניה : 1. תותר הבינוים כמפורט להלן : א. תא שטח מס' 1- תוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית. בנין מס' 1. ב. תא שטח מס' 2 – תוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית – בנין מס' 2- מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בינוי, מס' קומות מירבי, קווי בנין מירביים והריסה. 2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הבניה המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. 5. תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.
ב.	הוראות פיתוח :
ג.	עיצוב אדריכלי :
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	

ד.	תנאים להיתר בניה :
1.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2.	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקניימ 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3.	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 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.
4.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.
5.	תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח דרכי גישה ליד המגרש, ביצוע דרך ע"י מגישי התכנית.
6.	הבטחת שטחים עם זכויות מעבר לתשתיות ברוחב מתאים למעבר כלי רכב, להנחת קווים ולתחזוקה שוטפת(ראה סעיף 6.13 להלן).
7.	תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.
8.	תנאי להיתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות, (ראה סעיף 4.1.2 ה)
9.	תנאי למתן היתר בניה הוא נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מח' שפ"ע.
10.	גג החניה בתא שטח מס' 1 ישומש לגינון ויחופה באדמת גן בעומק שלא יפחת מ 0.5 מטר לצורך זה.

ה . רשות העתיקות:	
1.	השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27028/0 " ירושלים , נחל עטרות" י"פ: 4923 עמ" 4953 מיום 26.09.2000 הינן אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2.	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אשור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות , התשל"ח-1978.
3.	במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעילות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלהמגמית, חפירת הצלה) יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות , התשמ"ט 1989 , ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית /או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה /או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

4.3 שם ייעוד: דרכים	
4.3.1	שימושים
א.	דרך- כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל"
4.3.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

4.4 שביל:

4.4.1 שימושים	
מעבר עם זיקת הנאה לחלקות מצרניות ולהולכי רגל .	

4.4.2 הוראות	
1.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שביל.
2.	שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי:
3.	השטח הצבוע בתשריט בקווים אלוכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי.
3.	שטח שמיועד לדרך יעבור ע"ש הערייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		**גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
לפי המסומן בתשריט				1	5	15.60	27.1	9	10	200	2085	740	---	180	1165	1035	1	סה"כ
				1	6	18.72	28.6	10.40	12	184	2067	273	---	214	1580	1125	2	
								9.74	22	192	4152	1013		394	2745	2160		

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחים למרחבים מוגנים ושטחי חנייה תת קרקעיים.
- * אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע(שאנם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) בתא שטח 1,2 הינם עד 160% .
- ** שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים . כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- ** מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד גובה 2.60 מ'.
- התכנית התת קרקעית לא תעלה על 80%.

6. הוראות נוספות

6.1 בנין וגדר להריסה
בניין וגדר המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
6.2 פסולת בנין:
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
6.3 חפירה:
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.4 חניה:
מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.
6.5 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.
6.6 קולטי שמש על הגג:
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.7 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.
6.8 חלוקה ורישום
א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל וטבלת תאי שטח בתשריט. 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. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.9 חלחול מי נגר
א. ייוותרו 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). ב. בנוסף לאמור בסעיף א לעיל, ייקבעו הוראות להעברת מי נגר עילי בתחומי התאי שטח והמבנים גם לשטחים פתוחים (סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדב הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון ובנייה (בקשה להיתר-תנאיו ואגרות) התשי"ל-1970."
6.10 סטייה ניכרת
א. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת. ב. גובה הבניה המירבי ומספר קומות המרביים כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.11 חיזוק מבנים – תמ"א 38 :	
למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.	
1.	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2.	הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3.	על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
4.	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
6.12 הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות:	
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.	
6.13 זיקת הנאה :	
א.	השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב.	שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
ג.	מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח.

7. ביצוע התוכנית

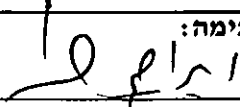
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח בנפרד.	לא תותר בניה בשלבים.

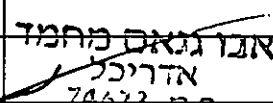
7.2 מימוש התוכנית

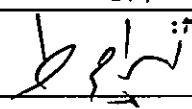
זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: טאהא אברהים-	מגיש התוכנית
ת.ז. 80062086		תאגיד/שם רשות מקומית:	

	תאגיד/שם רשות מקומית:	
--	-----------------------	--

תאריך:	חתימה:	שם: אבו גנאם מחמד	עורך התוכנית
ת.ז.: 080441975		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: טאהא אברהים-	בעל עניין בקרקע
ת.ז. 80062086		תאגיד:	