

דברי הסבר לתוכנית 14057

התכנית עוסקת בשטח המיועד למגורים 1 מיוחד עם 75% זכויות בניה לפי תכנית ב/מ/ 3458 א
המאושרת.
על החלקה קיימים 2 בנינים (בנין מס' 1 בנין ישן) בן 3 קומות אשר נבנה לפני שנת 1967. ו(בנין
מס' 2 בנין חדש שנבנה בחריגה מהיתר שנתקבל).
התכנית מבקשת שינוי יעוד השטח ממגורים 1 מיוחד למגורים ב וממעבר ציבורי להולכי רגל
לשביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב, הגדלת באחוזי הבניה המותרים, שינוי בקוי הבנין המאושרים
ויצירת חניה תת קרקעית.
קיים הליך משפטי נגד בעל הנכס בגין עבירות בניה.
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת זכויות בניה למגרש מגורים בבית חנינה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
14057	מספר התוכנית		
2198 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
28.05.14	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	לפי סעיף בחוק		
• לא רלוונטי	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא 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
קואורדינטה Y
221/675
639/300

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב שכונת בית חנינה-

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים.

ירושלים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית
בית חנינה
דרך רמאללא

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	• לא מוסדר	חלק	139	דרך לפי מפת הגוש

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ב/מ/3458א	• ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את ההוראות של תכנית ב/מ/3458א	4605	11/01/1998
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959

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 מק/5022 א, הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022 א
25/5/2000	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
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	28.05.14	1	ל"ר	1/100	• מחייב חלקית*	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	28.05.14	1	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	28.05.14	1	ל"ר	1/250	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 לענין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, הריסה, קווי בנין וחניה.

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 (י)
	מסנודה אסעד סעדי מוחמד	080406697				בית חנינה- ירושלים					

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	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	אל סאלח נעימה בת אלשיך מוחמד	08077790			בית חנינה-ירושלים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אבו גנאם מחמד	080441975	74623			ת.ד. 38164-ירושלים	02-6274686	0505-265973	02-6274686	abughanamoffi ce@yahoo.com
• מודד	חאגי יחיא אשרף	029942513	1058			אל-טייבה- המשולש-		052434282 8		

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
ל"ר	ל"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**

הרחבת דיור ותוספת בניה לבנין מגורים קיים בשכ' בית חנינה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 1 מיוחד למגורים ב' וממעבר ציבורי להולכי רגל לשביל עם זיקת הנאה לכלי רכב.

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח: (בנין מס' 2 לפי נספח הבינוי)

א. חפירת שטח בקומה א' לשם יצירת יחיד חדשה(קיימת בפועל).

ב. תוספת בניה בקומה ב' וקומה ג' לשם הרחבת יחיד מאושרות(קיימות בפועל).

ג. תוספת קומה עיליונה (קומה ד') לשם יצירת 2 יחיד חדשות.

ד. חפירה לשם הקמת חנייה תת קרקעית עבור שני הבנינים (מפלס $-2.46 = 727.98$ ביחס לבנין מס' 2).

3. קביעת שטחי הבניה המרביים בתא שטח 1 ל 891 מתוכם 869 מ"ר שטחים עיקריים ו 22

מ"ר שטחי שירות וקביעתם בתא שטח 2 ל 1093 מ"ר מתוכם 952 מ"ר שטחים עיקריים ו

143 מ"ר שטחי שירות. וקביעתם לחנייה תת קרקעית לשני הבנינים ל 355 מ"ר.

4. קביעת קווי בנין חדשים.

5. קביעת תוספת של 3 יחיד. סה"כ 10 יחיד בשטח התכנית.

6. קביעת מס' הקומות המירבי ל 3 קומות עבור בנין מס' 1 ו 4 קומות עבור בנין מס' 2.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ו/או להעתקה.

10. קביעת הוראות בגין גדרות, מבנים וסככה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –

.ד 2.198

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי 75% זכויות בניה (מגורים 1 מיוחד) לפי תכנית ב.מ. 3458.א.		1821	+546	1275	מ"ר	מגורים
4 יח"ד מאושרות בהיתר מס' 55048 ו 3 יח"ד קיימות לפי 67.		10	3+	7	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 – גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			הריסה	תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה	עצים לשימור ו או להעתקה				
			10,2,1	1	מגורים ב'
	20	1		10	דרך מאושרת
				20	שביל

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
77.3%	1700	מגורים ב'		77.3%	1700	מגורים 5 מיוחד
13.4%	294	דרך מאושרת		13.4%	294	דרך מאושרת
9.3%	204	שביל		9.3%	204	מעבר ציבורי להולכי רגל
100%	2198	סה"כ		100%	2198	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>1. יותרו הבינויים הבאים בשטח -- בנין מס' 2: א. חפירת שטח בקומה א' לשם יצירת יח"ד חדשה (קיימת בפועל). ב. תוספת בניה בקומה ב' וקומה ג' לשם הרחבת יח"ד מאושרות (קיימות בפועל). ג. תוספת קומה עיליונה (קומה ד') לשם יצירת 2 יח"ד חדשות. ד. חפירה לשם הקמת חניה תת קרקעית עבור שני הבנינים (מפלס $-1.84 = 728.60$ ביחס לבנין מס' 2). 2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, קו בנין תחתי כמסומן בתשריט הינו עבור שטחים הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. מספר יח"ד המירבי בבנין מס' 1 - 3 יח"ד ובבנין מס' 2 - 7 יח"ד (לפי נספח הבינוי). מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 5. גג החניה ישמש לגינון ויחופה באדמת גן בעומק שלא יפחת מ 0.5 מטר לצורך זה.</p>
ב. עיצוב אדריכלי :	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	

ג. תנאים למתן היתר :	
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 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 סלולוריים), 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. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. 7. (תא שטח 1) תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת הבניה הקיימת בקו בנין אפס בחזית צפונית ומזרחית. 8. (תא שטח 2) תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת המרפסות הקיימות בפינה מערבית דרומית. 9. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית לרישום וכאמור בסעיף 6-להלן.</p>	
ד. רשות העתיקות:	
על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	
ה. חניה:	
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח הבינוי ותחום המגרש. 3. גג החניון יחופה באדמת גן בגובה 0.5 מ' לצורך גינון ושטילת עצים.</p>	

ו. חלחול מי נגר:
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).
ז. שמירה על עצים בוגרים לשימור ו/או להעתקה:
<ol style="list-style-type: none"> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור: שימור העצים, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור למסומן בתשריט. 5. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. 6. הוראות שימור: הפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ מהיקף גזעי העצים. <p>תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/גנן מקצועי, העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p>
ח. בתכניות הכוללות הפירה:
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ט. חיזוק מבנים – תמ"א 38
<ol style="list-style-type: none"> 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 2413 (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 בפני 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 ליעודו החדש של המבנה.
י. בתוספת בניה על גג בנין משותף:
<ol style="list-style-type: none"> א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

יא. קולטי שמש על הגג:
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

שם ייעוד: שביל	4.3
שימושים	4.3.1
מעבר עם זיקת הנאה למעבר ברכב ולמעבר תשתיות.	א.
הוראות	4.3.2
<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)**	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' בנין	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	---	3	9.36	3	3	46	88.21	891	---	---	22	869	בנין מס' 1	1010	1	מגורים ב. סה"כ	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	4	12.48	11.6	7	34.75	215	1448	355	---	141	952	בנין מס' 2	690	2		
						6	10	39.35	137.6	2339	355		163	1821		1700			

355

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחים של חריבים מוגנים וחניה תת קרקעית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- * אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 117% .
- ** שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד.
- *** מעל גובה זה יותר חדר מכוונת/חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בנין:
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.2 הפקעות לצורכי 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.
6.3 רישום התכנית:
א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים 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.
6.4 סטייה ניכרת
א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב. 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.
ג. 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.
ד. הריסת הבינוי המסומן להריסה במסמכי התכנית היינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה. השלמת ביצוע בפועל של החניון והגג שמעליו לשביעת רצון תושביה, אגף שפ"ע לעניין פיתוח גג החניון ומהנדס העיר, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6.5 בנין/גדר להריסה:
ה בנין והגדרות 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.

6.6 הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות:

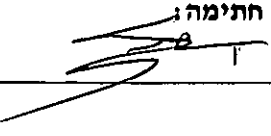
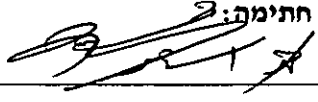
על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6.7 היטל השבחה:
הוועדה המקומית 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה ליחיד חדשות	תחילת ביצוע החניון בתאום עם אגף תושייה ומהנדס העיר.
3	תנאי למתן טופס 4	השלמת ביצוע בפועל של החניון והגג שמעליו לשביעת רצון תושייה, אגף שפייע לעניין פיתוח גג החניון ומהנדס העיר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות			
תאריך:	חתימה:	שם: מסודה אסעד סעיד מוחמד	מגיש התוכנית
מספר זהות: 080406697		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: אבו גנאם מוחמד	עורך התוכנית
מספר זהות: 080441975	אבו גנאם מוחמד אדריכל ר.מ. 4623	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: אל סאלח נעימה בת אלשיך מוחמד.	בעל עניין בקרע
מספר זהות: 08077790		תאגיד:	