

ניסח

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 14178

תוספת בניה מגורים בשכונת בית חנינא

מחוז: ירושלים
 מרחב התכנון מקומי: ירושלים
 סוג התכנית: 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>12.06.2014</p> <p>נתקבל</p> <p>תיק מס' _____</p> </div>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____ _____ 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><i>איתן קלישר</i> _____ יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

--	--

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : תוספת בניה למסחר בשכונת בית חנינא.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

הקרקע(חלקה 15 גוש 30615) נמצאת ברח' אלמאמון בשכונת בית חנינא מזרח מדרך ראמללה, הוכן ת.צ.ר (מס' אלפסא 1549/2004) עבור החלקה הנ"ל וחולקה ל-5 חלקות ארעיות, ענין התכנית הוא חלקה ארעית מס' 4, מדובר בשטח של 963 מ"ר המיועד לאזור מסחר לפי תכנית 3457 א' המאושרת. על שטח התכנית קיים בנין שנבנה לפי היתר בנייה מס' 55066 ותיק רשוי מס' 05/155. בניית קומה אחד חדשה מעל קומה ב'.

התכנית עניינה הגדלת אחוזה בנייה ומס' יח"ד ללא שינוי ביעוד של הקרקע כאזור מסחר.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
כמו שהוזכר לעיל הבנין נבנה לפי היתר בניה.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל קרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 14178

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת בניה מגורים בשכונת בית חנינא 14178</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>1.133 דונם</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>• מתן תוקף 1</p>	<p>1.3 מהדורות שלב מספר מהדורה בשלב</p>
<p>8/6/2014</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>
<p>• תוכנית מתאר מקומית • כן • ועדה מחוזית</p>	<p>סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>
<p>ל.ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטות X	221-600
		קואורדינטות Y	636-650
1.5.2	תאור מקום	שטחים ברח' אלמאמון מערב מדרך ראמלה בשכונת בית חנינא.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	עיריית ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים.
		שכונה	בית חנינא.
		רחוב	אלמאמון
		מספר בית	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק מהגוש		15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19.4.1996	י.פ. 4400	תכנית זו משנה את רק המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית במ/3457 ממשיכות לחול.	שינוי	במ/3457א
21/1/2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166ב' לחניה. הוראות תכנית 5166ב' לחניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166ב'
22/3/1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
16.7.1959	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62
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 התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		חוסין מסודה	8/6/2014	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		חוסין מסודה	8/6/2014	1	ל"ר	1: 250	מחייב	תשריט התכנית
		חוסין מסודה	8/6/2014	1	ל"ר	1: 100	*מחייב חלקית	נספח בינוי מס' 1
		חוסין מסודה	8/6/2014	1	ל"ר	1: 100	**מנחה	נספח בינוי מס' 2

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.
 * מחייב לענין גובה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בנין, אחוזה בניה שהינם מחייבים
 ** נספח בינוי מס' 2 הינו נספח עקרוני בלבד המציג אפשרות בניו בכל חלקה 15 בהתאם להוראות תכנית במ/3457.

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 (*)
מגיש התכנית	יזם פרטי	אחמד אבו דין	086075363	לי"ר	לי"ר	בית חנינא חדשה-ירושלים רח; אלמאמון ת.ד 66122		0523035551			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יזם פרטי	אחמד אבו דין	לי"ר	לי"ר	בית חנינא חדשה-ירושלים רח; אלמאמון ת.ד 66122		0523035551		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן	חסין מסודה עוודאללה סמי	081031692 80804875	114241 36310		ת.ד 25135 שועפט-ירושלים	0544287284 0522289732	0544287284 0522289732		Engincersamil@yahoo.com
מודד	אבו רג'ב נואר	033238536	1168		ת.ד 54290 ירושלים	0522676115	0522676115		Musa3@bezeqint.net

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
הועדה המקומית.	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד ותוספת יח"ד על בנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מסחר מיוחד לשטח למגורים ומסחר
- 2.2.2 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 2091 מ"ר (מתוכם 1395 מ"ר שטחים עיקריים ו- 696 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.3 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.4 קביעת קוי בנין חדשים.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה.
- 2.2.6 הגדלת מסי יח"ד מ-6 יח"ד ל- 8 יח"ד.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעסקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התכנית – 1.13 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י ת.ב.ע מסי 3457א מצב מאוסר		971	241+	730	מ"ר	מגורים
עפ"י ת.ב.ע מסי 3457א מצב מאוסר		8	2+	6	מסי יח"ד	
עפ"י ת.ב.ע מסי 3457א		254	0	254	מ"ר	מסחר
עפ"י ת.ב.ע מסי 3457א		170	0	170	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
1	1	1	מגורים ומסחר
101	101	101	דרך מאושרת

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
85%	963	מגורים ומסחר		85%	963	מסחרי מיוחד
15%	170	דרך מאושרת		15%	170	דרך מאושרת
100%	1133	סה"כ		100%	1133	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
.א	מסחר ומגורים ומשרדים
4.1.2	הוראות
.א	<p style="text-align: center;">הוראות בינוי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. • עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. • קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. • קביעת בינוי לתוספת קומה ג' מעל הבניין הקיים לשם תוספת שתי יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.
.ב	<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתר בנייה בשטח:</p> <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>(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</p> <p>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.</p> <p>(4) תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים</p>

	<p>בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>5.תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6.נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>7. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעירית ירושלים.</p>
ג.	<p>חניה:</p> <p>1.מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2.החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון, התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ד.	<p>קולטי שמש על הגג:</p> <p>a. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>b. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ה.	<p>מבנה וגדרות להריסה:</p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>
ו.	<p>פסולת בנין:</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז.	<p>רשות העתיקות:</p> <p>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.</p>
ח.	<p>עצים לשימור/להעתקה:</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק של 3 מ' מהיקף גזעי העצים לשימור.</p> <p>5. כתנאי לטופס-4 יבדוק נציג מחלקת הגנות את העצים וחיבורם למערכת השקייה.</p>
ט.	<p>סטיה נכרת:</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול</p>

<p>המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<p>י. חיזוק מבנים-תמ"א 38: למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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</p>	

	4.2 שם ייעוד: דרכים
	4.2.1 שימושים
<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	א.
	4.2.2 הוראות
<p>א. הגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p> <p>ב. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן והיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ג. על הדרך המאושרת יחולו הוראות תכנית 3457 א'.</p>	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
											סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שרות		עיקרי	שרות	עיקרי					
כפי שמסומן בתשריט				1	3	17.23	8	8	45.89	216.3	1500	390	0	139	971	שטח מגורים	963	1	מגורים ומסחר
					1						421	160	0	7	254	שטח מסחר			
											170	0	0	0	170	משרדים			
					4						2091	550	0	146	1395	סה"כ			

הערות לטבלה:

- *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 ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- *אחוזת הבניה המירביים מעל הקרקע הינם 160% בניה מירביים.
- *יתותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד.

6-הוראות נוספות:**6.1 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.

6.2 חלוקה ורישום:

א. 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 הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.
 ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3 החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב' / 4 :

יותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').

6.4 היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

6.5 הוראות בנושא חשמל:
 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.6 מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7 הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות

א. 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.
 ב. 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.

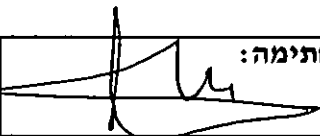
7 ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע***

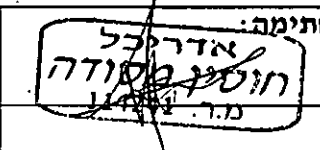
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

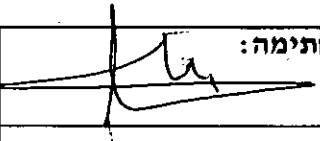
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנה מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 8/6/2014	חתימה: 	שם: אבו דין אחמד ת.ז. 086075363	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 8/6/2014	חתימה:  אדרת כל חוסין מסודה מ.ז. 2014	שם: חסין מסודה ת.ז. 08103692	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד:		

תאריך: 8/6/2014	חתימה: 	שם: אבו דין אחמד ת.ז. 086075363	בעל עניין בקרוע
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד:		