

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה

נשוא תוכנית זו חלקה 85 בגוש 30611 בשכונת בית חנינה בירושלים (רח' אבו מאדי). שטח החלקה הרשום הינו 1,090.0 מ"ר. החלקה הינה בבעלות פרטית של מגישי התוכנית. על החלקה קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף.

2. רקע תכנוני לתוכנית

על החלקה חלה תוכנית 3458 א'. בהתאם לתשריט תוכנית 3458 א' יעוד החלקה הינו אזור מגורים 5 מיוחד- זכויות בנייה של 50% בשתי קומות. כמו כן, רצועה של 60.0 מ"ר מהחלקה מיועדת לדרך. תוכנית זו מציעה תוספת שתי קומות מעל הקיים, לשם הרחבת יח"ד קיימות והכשרת בנייה ללא היתר. התוכנית מציעה הגדלת זכויות בנייה עד 113% (שטח עיקרי ושטחי שירות).

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל

בחלקה הופק היתר בנייה מס' 022517 במסגרת תיק בניין 1983/1024. הבניין הקיים בחלקה בנוי בסטייה מהיתר בנייה, ונגדו קיים הליך שיפוטי. שטחה של הבנייה הקיימת ללא היתר כ- 607.0 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

**תוספת שתי קומות והרחבת יח"ד
לבניין מגורים
רח' אבו מאדי, בית חנינא- ירושלים**

14052

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

מספר התוכנית

1.090 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

01.10.2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

לי"ר

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	221225
		קואורדינטה Y	637515
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונת בית חנינא, רח' אבו מאדי מצפון לכביש מס' 20	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	בית חנינא
		רחוב	אבו מאדי
		מספר בית	ל"ך

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	85	ל"ך

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	ל"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ך	ל"ך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 15	• כפיפות	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	4884	25.05.2000 ט"ז סיוון התשע"ג
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית המתאר 62.	687	16/07/1959 י" תמוז התשי"ט
במ/ 3458 /א'	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית במ-3458 א'.	4605	11/01/1998 יג' טבת התשנח
מק/ 5022 /א'	• כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5022 א'.	4847	30/01/2000 כג' שבט התש"ס
5166 /ב'	• כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166.	6052	21/01/2010 ו' שבט התש"ע

1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
לי"ר	-	מחמד קיימרי	01.10.2014	לי"ר	17	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
לי"ר	-	מחמד קיימרי	01.10.2014	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
לי"ר	-	מחמד קיימרי	01.10.2014	1	לי"ר	1:100 1:250	מחייב חלקית (*)	נספח בינוי

(*) מחייב לעניין מס' יח"ד, מס' קומות מרבי, קווי בניין וגובה בנייה מרבי.

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' דרכון אמריקאי	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	חסין אבו זאהריה	218153143	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינא- ירושלים	02-5400966	--	לי"ר	לי"ר	30611/85

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זכות	שם פרטי ומשפחה	מס' דרכון אמריקאי	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	חסין אבו זאהריה	218153143	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינא- ירושלים	02-5400966	--	לי"ר	לי"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	מהנדס ומתכנן ערים	מחמד קיימרי	033712985	114600	לי"ר	לי"ר	הלל 12, ירושלים	077-4957745	050-8957745	02-6284152	mkaimari@gmail.com
• מודד	מודד	ניזאר אבו רגיב	033238536	1168	לי"ר	לי"ר	בית חנינא- ירושלים	02-6567605	052-2676115	02-6567604	--

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

- תוספת שתי קומות מעל בניין קיים והרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט הלך:
 - קביעת בינוי להסבת חלק מקומת המרתף (מפלס -0.50) ליח"ד חדשה, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).
 - קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות בקומת הקרקע (מפלס +2.24), בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).
 - קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים (מפלסים +5.26 ו- +9.00) לשם תוספת 3 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).
3. הגדלת מס' יחידות דיור מרבי בתוך שטח התוכנית מ- 2 ל- 6 יח"ד.
4. קביעת סך שטחים בתוכנית ל- 1,160.0 מ"ר שטח מרבי, מתוכם 934.0 מ"ר לשטח עיקרי ו- 226.0 מ"ר שטחים שירות.
5. הגדלת מס' קומות מרבי מ- 2 קומות ל- 4 קומות.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין מבנה/מדרגות/גדרת להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.
10. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.090		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאוסר עפ"י תוכנית 3458 א'	-	934.00	+ 412.0	522.0	מ"ר	מגורים
מצב מאוסר עפ"י תוכנית 3458 א'	-	6	+4	2	מס' יח"ד	

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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור/העתקה	הריסה		
001	001	001	מגורים ב'
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
94.50%	1,030.0 מ"ר	מגורים ב'		94.50%	1,030.0 מ"ר	מגורים 5 מיוחד
5.50%	60.0 מ"ר	דרך מאושרת		5.50%	60.0 מ"ר	דרך מאושרת
100.0%	1,090.0 מ"ר	סה"כ		100.0%	1,090.0 מ"ר	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	א.
	הוראות	4.1.2
<p>יותר הסבת שטחי שירות קיימים בקומת המרתף (מפלס -0.50) לשטחים עיקריים לשם יצירת יח"ד חדשה בהתאם לנספח בינוי מס' 1.</p>	1.	א- הוראות בינוי
<p>תותר תוספת בנייה בקומת הקרקע (מפלס +2.24) לשם הרחבת יח"ד קיימות בהתאם לנספח בינוי מס' 1.</p>	2.	
<p>תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 3 יח"ד חדשות (מפלס +5.62 ו- +9.00), בהתאם לנספח בינוי מס' 1.</p>	3.	
<p>תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>	1.	ב- תנאים למתן היתר
<p>הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p>	2.	
<p>תאום תשתיות הם 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 ובמסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סוללריים), צינורות ביוב ומיים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניי יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p>	3.	
<p>תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח, כולל הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש.</p>	4.	
<p>אישור רשות תעופה האזרחית עקב הגבלות גובה הבנייה בגין שד"ת עטרות. ר' סעי' 6.2 להלן.</p>	5.	
<p>תאום עם מחלקות שפ"ע בדבר נטיעת עצים בוגרים בתחום התכונת.</p>	6.	
<p>הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p>	7.	

ג- עיצוב אדריכלי	.1	קווי הבנייה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
	.2	מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה ומס' קומות מרבי וקווי בניין מרביים.
	.3	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת בהתאם לאבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ד- חניה	.1	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפה, מערך החנייה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
	.2	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת הגשת הבקשה להיתר.
ה- קולטי שמש על הגג	.1	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
	.2	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ו- סטייה ניכרת	.1	סטייה מהוראות סעיף 6.2 (ב) מורה על שמירה על עצים בוגרים תהא סטייה ניכרת.
	.2	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.
	.3	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.
	.4	גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
	.5	סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.
ז- חלחול מי נגר	.1	התוכנית קובעת הוראות להעברת מי נגר עילי בתחום תאי השטח והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השהייה, הידרה והעשרת מי תהום. תאני למתן היתר בנייה- אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.
	.2	ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגרש לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון, חצץ, חלוקים, אבן משתלבת וכו').

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 רעידת אדמה:		ח- חיזוק מבנים – תמ"א 38
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:	.1	
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.	.2	
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).	.3	
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.	.4	

4.2 דרך מאושרת**4.2.1 שימושים**

א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.

4.2.2 הוראות

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.

ב. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ג. השטח יועבר ע"ש העירייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר (1)				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה * (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (3)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	001	1,030.0	817.0	177.0	117.0	49.0	1,160.0 מ"ר	113%	6	40%	12.10 מ'	3	1	בהתאם למצוין בתשריט	בהתאם למצוין בתשריט	בהתאם למצוין בתשריט	בהתאם למצוין בתשריט

(* מעל גובה זה תותר בניית חדר מדרגות ליצאה לגג עד לגובה +14.70 מ', כמפורט בנספח הבינוי.

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו, לרבות חנייה, מרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 שמירה על עצים בוגרים ונטיעת עצים חדשים

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- סימון בתשריט - עצים לשימור:**
6 עצי זית בצד דרום ומזרח (מס' 1-6 בתשריט)
הוראות שימור: הפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים, או לפי אישור מחלקת גננות.
- ג. באחריות הזים לטעת עצים בוגרים בתחום התוכנית וכמפורט בנספח הבינוי בתיאום עם מחלקת גננות בעיריית ירושלים.
- ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העץ, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
- ה. עקירת העץ ו/או העתקתה תבוצע בעת ביצוע הכביש ולשביעות רצונה של מחלקת תושבי"ה בעיריית ירושלים.

6.3 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (גי) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

6.4 הפקעה

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

6.5 חלוקה ורישום

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. 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.

6.6 הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות

- ו. 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.
- ז. 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 וכ"י הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.7 גדר /מבנה/ חריגות בניה להריסה

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התוכנית

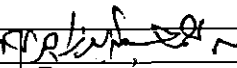
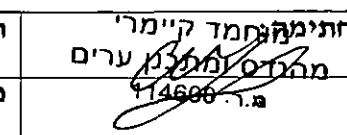
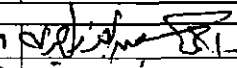
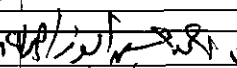
7.1 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד.
לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

שם: חסין אבו זאהריה	חתימה: 	תאריך: 01.10.2014	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר		מספר תאגיד: לי"ר	
שם: מחמד קיימרי	חתימה:  מחמד קיימרי מנהל ערים מ.ד. 14600	תאריך: 01.10.2014	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: חסין אבו זאהריה	חתימה: 	תאריך: 01.10.2014	יזם בפועל
תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר		מספר תאגיד: לי"ר	
שם: חסין אבו זאהריה	חתימה: 	תאריך: 01.10.2014	בעל עניין בקרע
תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר		מספר תאגיד: לי"ר	