



**דברי הסבר לתוכנית**

1. תוכנית זו משנה את זכויות הבניה בחלקה 156 בגוש 30615, בשכונת בית חנינא, ירושלים, החלקה רשומות בלוח הזכויות, הגוש אינו מוסדר, (גוש 30615). – הגוש בהסדר, בלוח זכויות לא מאושרות ולא סופיות.

2. במצב מאושר, תוכנית המתאר המתייחסת לחלקה הנ"ל היא תוכנית מס' 3457 א', אזור מגורים 1 מיוחד. על פי הוראות התוכנית אחוזי הבניה המירביים יהיו 75%, מס' יחידות הדיור לא יעלה על 6, מספר קומות 3 מעל קומת מרתף.

על שטח זה קיים היתר בנייה מס' 027144 מיום 10/08/1987.

לאחרונה החליטה מליאת ועדה המחוזית על הפקדת תוכנית המתאר החדשה לירושלים, שבמסגרתה נקבעה תבנית הבניה הראויה באזורי העיר השונים.

התוכנית מבקשת תוספת 2ק מעל הבניין קיים לשם תוספת 4 יח"ד חדשות ותוספת מעלית בחזית מזרחית כנ"ל מבקשת הסבת קומת מרתף לחנייה ומחסנים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שתי קומות לבניין קיים בבית חנינא

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
------------------------------

יפרסם ברשומות

13968

מספר התוכנית

0.973 ד'

1.2 שטח התוכנית
-----------------

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות
-------------

1

מספר מהדורה בשלב

30.01.2015

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	221253
		קואורדינטה Y	636963
1.5.2	תיאור מקום	שכונת בית חנינא	ירושלים
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים בית חנינא אימאם שאפעי 25

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק מהגוש	156	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
במ/ 3457 א' ✓	ביטול	שינוי זכויות בניה בחלקות 156 בהתאם לתוכנית המתאר החדשה לירושלים.	4436	15.8.1996
5166/ב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות החניה. הוראות החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	27/01/2010
5022 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעליות חצונים .. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	מס' 4393 עמ' 2390	22.03.1996
תמ"א 15 ✓	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15-תכנת המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	4884	25/5/2000

1.7

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	חיימן ישראל	05/08/2014	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	חיימן ישראל	05/08/2014	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	חיימן ישראל	05/08/2014	1	לא רלוונטי	1:100	• מחיב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

ל 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 המגבילות יותר.

נספח הבינוי מתחייב לעניין, גובה, מס' קומות, קווי בנין, מס' יח"ד והריסה.

**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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלול רי	פקס	דוא"ל
לי"ר	רמזי חסן עלאן גרדאת	029237237	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' אימאם שאפעי בית חנינא ירושלים	02-6431599			

**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
בעלים	חסן עלאן גרדאת	080793417			רח' אימאם שאפעי בית חנינא ירושלים	02-6431599			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל חיימן ישראל	314123654	84983	אדרכלים ומתכננים		רח' ראובן ארזי פסגת זאיב		0522671242		S_a490@yahoo.com
מוודד	אלקסי חסן מוודד מוסמך	080959745	1347	מוודד מוסמך	לי"ר	ירושלים ת.ד 75406	02-6274367	0522285049	-02 6274367	Lml_sur@hotmail.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	

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**

הגדלת זכויות הבניה בחלקה 156 בגוש 30615, שכונת בית חנינא, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי ב יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב.

2.2.2 קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.

2.2.3 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

\* 2 קביעת בינוי עבור הסבת קומת מרתף לחניה ומחסנים בהתאם לנספח הבניה.

\* 3 קביעת בינוי עבור תוספת מעלית בחזית הבניין המזרחית בהתאם לנספח הבניה.

\* 4 קביעת בינוי עבור תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יח"ד, הכל בהתאם לנספח

הבנין, נספח מס' (1).

2.2.4 הגדלת שטחי בניה מירביים במגרש קביעתם ל 1424.36 מ"ר מתוכם 1125.87 שטחים עיקרים ו 298.49 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 הגלת מס' הקומות מ 2 קומות ל 4 קומות מעל קומת מרתף.

2.2.6 הגדלת מס' יח"ד הדיור מ 4 ל 8 יח"ד.

2.2.7 קביעת הוראות בגין גדרות, מדרגות, ומחסן להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.

2.2.10 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית:	0.973 דונם
-------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי היתר מס' 027144		1125.87 מ"ר	+652.87 מ"ר	473 מ"ר	מ"ר	מגורים
		8	4	4	מס' יחיד	

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. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	עץ לשימור/ העתקה
דרך	2	2,1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
92%	891	מגורים ב		92%	891	אזור מגורים מיוחד
8%	82	דרך		8%	82	דרך

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד: מגורים ב'.</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים	<b>א.</b>
<b>הוראות בינוי:</b>	<b>4.1.2</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבניה.</li> <li>2. קומת המרתף תוסב לחנייה ומחסנים מובהר בזאת כי לא יותרו שטחים עקריים בקומת מרתף, הכל בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>3. תותר תוספת בניה בחזית מזרחית לשם תוספת מעלית בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</li> </ol>	<b>א.</b>
<p style="text-align: center;"><b>חניה:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</li> <li>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</li> <li>3. תנאי להיתר הניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי המידות התיקניות.</li> <li>4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתיחת הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</li> </ol>	<b>ב.</b>
<p style="text-align: center;"><b>עצוב אדריכלי:</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	<b>ג.</b>

ד.	<p><b>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 בנייני ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות 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 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>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם עיריית ירושלים לעניין 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 ככל שיידרש.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הריסה של כל השטחים העיקרים בקומת החניה במפלס 771.69.</p> <p>6. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות: העתקות העצים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נגישות של עיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית לאישור מחלקת כיבוי אש, כולל הכשרת רחבת הערכות בכפוף לחוק התכנון והבניה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
----	---

<p>ח.</p>	<p><b>קולטי שמש על הגג :</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
<p>ט.</p>	<p><b>היטל השבחה :</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<p>י.</p>	<p><b>גריסת פסולת ופינוייה :</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.</p>
<p>יא.</p>	<p><b>מתקני תקשורת :</b></p> <p>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.</p>
<p>יב.</p>	<p><b>רשות עתיקות :</b></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>
<p>יג.</p>	<p><b>חלחול מי נגר עילי - תמ"א</b></p> <p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר מים (כגון : חצץ וחלוקים).</p>

<p><b>כ.</b></p>	<p><b>עצים לשימור והעתקה:</b></p> <p>1. באחריות היוזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.  2. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.  3. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטיים גנטיים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/גן מקצועי. העצים המעותקים יטופלו ויתחזקו על ידי היוזם.  4. פיצוי נופי באחריות היוזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:  א. נטיעות – עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5 מ' / 5.5 מ', בפיקוח האגרונום.  5. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
<p><b>ל.</b></p>	<p><b>סטיה ניכרת .</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מסי 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002  2. מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002  3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  4. מסי הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  5. שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002  6. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהיא סטיה ניכרת.</p>

4.2	<b>דרכים.</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א.	תוואי הדרך ורוחב יהיא כמצוין בתשריט.
ב.	כניסה למגרש מכביש צפוני בלבד.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
				1	4	13.95	33%	10	8	160%	1424.36	220.49	0.00	78.00	1125.87	891	1	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

\* גובה הבניין מעל הכניסה ממפלס + 0.00 הינו 13.95 מ' מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד לגובה 15.85 מ'.

**6. הוראות נוספות****6.1. חיזוק מבנים – תמ"א 38**

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:

א. 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.

ב. 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).

2. 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.

**6.1 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.

**6.2 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 יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.

**6.3 הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות**

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות 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 בניה 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 היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

**6.4 הריסות**

1. המחסן, הגדרות והמדרגות המסומנים בנספח מס' 1 ובתשריט בסימון הריסה הינם מיועדים להריסה. יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.
2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מחסן, גדרות ומדרגות להריסה יהיה הריסת המחסן, גדרות והמדרגות, וכל המסומן בצהוב במסמכי התכנית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.



## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30.01.2015	רשמי	לייר	029237237	רמזי חסן גרדאת ואחרים	מגיש התוכנית
30.01.2015	רשמי	לייר	029237237	רמזי חסן גרדאת ואחרים	מגיש התוכנית
30.01.2015	רשמי	לייר	029237237	רמזי חסן גרדאת ואחרים	מגיש התוכנית
30.01.2015	חסן גרדאת	לייר	080793417	חסן עלאן גרדאת	בעל הקרקע
30.01.2015	חסן גרדאת	לייר	080793417	חסן עלאן גרדאת	בעל הקרקע
30.01.2015	חסן גרדאת	לייר	080793417	חסן עלאן גרדאת	בעל הקרקע
30.01.2015	חיימן ישראל	לייר	314123654	חיימן אדריכל ישראל	עורך התוכנית

חיימן ישראל  
אדריכל ערים  
מ.ד. 84983