

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0076570

תוספת קומות ויח"ד מעל בנין מגורים קיים - ירושלים, בית חנינא.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
08-11-2015  
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11.11.15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה לעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה לעונה אישור שר  
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : תוספת קומה ויח"ד לבנין מגורים בשכונת בית חנינא.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

החלקה 245 גוש 30614 נמצאת ברח' שגרת אלדר בשכונת בית חנינא מזרחה מדרך ראמללה, מדובר בשטח של 741 מ"ר המיועד לאזור למגורים 1 מיוחד לפי תכנית 3457 א' המאושרת. על שטח התכנית קיים בנין שנבנה לפי היתר בנייה מס' 25251 ותיק רשוי מס' 85/772. מעבר להיתר הרחבת קומת קרקע וקומה א ובנית קומה ב שלמה נבנתה ללא היתר.

התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד ל- אזור מגורים ב', תוך הכשרת עבירות הבניה שבוצעו בשטח התכנית. ובנית קומה חדשה שלמה קומה ג בשתי יח"ד חדשות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

כמו שהוזכר לעיל הבנין נבנה לפי היתר בניה אבל חלקים ממנו נבנו ללא היתר.

מעמדו של מגיש התכנית  
מגיש התכנית הוא בעל קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : שם התכנית  
ומספר התכנית : תוספת קומות ויח"ד מעל בנין מגורים קיים -ירושלים, בית חנינא.

מספר התכנית : 101-0076570

1.2 שטח התכנית : 0.741 דונם

1.3 מהדורות : שלב : מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית : סוג התכנית : תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת : כן

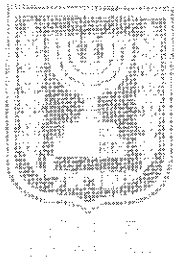
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית : להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק : ל"ר

היתרים או הרשאות : תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה : ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי : לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221706 קואורדינאטה X

637113 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטחים ברח' שגרת אלדר מזרח  
מדרך ראמלה בשכונת בית חנינא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שגרת אל דור	1	1

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק	245	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15 ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 להוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים. הוראות תכנית 5022 לחניה תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב' לחניה. הוראות תכנית 5166 ב' לחניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62 ✓
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מבטלת את תכנית במ/3457 א וכל יתר ההוראות, בתחומה.	ביטול	במ/ 3457 א ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חוסין מסודה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			חוסין מסודה			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100		11/09/2014	חוסין מסודה		11/09/2014	נספח בינוי מחייב לעניינים הבאים: גובה בניה מרבי, מס' יח"ד מירבי, קוי בנין מירביים, הריסה, ומס' קומות - חתום להפקדה	לא
תנועה *	מנחה	1: 250		04/08/2014	מוחמד עמר		04/08/2014	חתום להפקדה-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/07/2014	חוסין מסודה		24/07/2014	מצב מאושר-חתום להפקדה גליון 1:	לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סאלם עוויוי			ירושלים	שגירת אל דור (1)	1	052-2825872	02-5824845	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סאלם עוויוי			ירושלים	שגירת אל דור	1	052-2825872	02-5824845	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חוסין מסודה	114241		ירושלים	דרך שועפאט		02-5824845	02-5824845	Engincersami 1@yahoo.co m
	מודד	נואר אבו רגיב	1168		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-5824845	Musa3@beze qint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	מוחמד עמר	2939877		ירושלים	דרך שכס		02-6275463	02-6275463	

## 1.9 הגדרות בתכנית

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



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

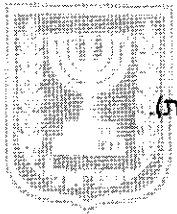
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

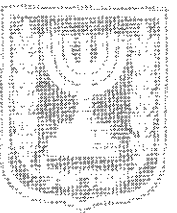
### 2.1 מטרת התכנית

הרחבות דיור ותוספת קומות לשם תוספת יחידות דיור סה"כ 7 יח"ד בשכונת בית חנינא.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבות דיור קיימות ותוספת יח"ד.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1055 מ"ר(מתוכם 975 מ"ר שטחים עיקריים ו-80 מ"ר שטחי שירות).
4. קביעת קווי בנין חדשים.
5. קביעת מסי יחידות הדיור ל-7.
6. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-4.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/להעתקה.
10. קביעת הוראות בגין גדרות/מבנה/מדרגות להריסה.





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.741

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י היתר בניה 85/772	7		+5	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י היתר בניה 85/772	975		+602	373	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	75.81	10.23
מגורים 1 מיוחד	665.55	89.77
סה"כ	741.36	100

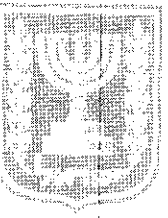
  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	75.81	10.23
מגורים ב'	665.55	89.77
סה"כ	741.37	100

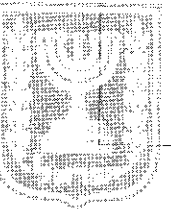
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין קו הבניין על פי המסומן בתשריט.
ב	חניה חניה: 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד, ועפ"י מידות תקניות. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של תכנית החנייה לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
ג	סטיה ניכרת סטייה ניכרת: 1. 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. 2. 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. 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. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
ד	בדיקות ארכאולוגיות רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ה	עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי: 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	פסולת בניין פסולת בנין:

4.1	מגורים ב'
	<p>יש לפנות פסולת פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות)התשי"ל-1970</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b> קולטי שמש על הגג:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</li> <li>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</li> <li>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</li> </ol>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</li> <li>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:             <ul style="list-style-type: none"> <li>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, 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.</li> <li>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</li> <li>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.</li> <li>4. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</li> <li>5.תאום עם מחלקת מכבי אש.</li> <li>6.תאום עם רשות התעופה האזרחית.</li> <li>7.נטיעת עיצים בוגרים בתיאום עם מח' שפע.</li> <li>8.יש לבנות מתקן אשפה עבור עגלה 350 ליטר בתוך שטח המגרש, בתיאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים.</li> </ul></li></ol>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p>



4.1	<b>מגורים ב'</b>
<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 413 (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 לייעודו החדש של המבנה.</p>	
י	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 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.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>5. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>6. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3.0 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>7. נציג מחלקת הגננות יבדוק את העצים וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלום.</p>	
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובנייה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p>	
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן והיו כמציון בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הינו שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה אל המגרש.</p> <p>ד. על שטח זה חל סעיף הפקעות סעיף 6.8.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחוזי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי						שרות
(3)	(3)	(2)	4	12.68 (1)	10.51	7	38.47	158.51	1055	0	0	80	975	665.55	1	מגורים	מגורים ב'	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**



מבואות וחדרי מדרגות (%)	אחסנה (%)	שטח יח"ד (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				קדמי (3)			
			1		1	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערה ברמת הטבלה:**

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.  
\*כפי שמסומן בתשריט

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) \*\*מעל גובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים ומעקה גג תקני בלבד..
- (2) \* כפי שמסומן בתשריט.
- (3) \*כפי שמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות .6**

<p><b>6.1 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 4/ב'34 :</p> <p>יותרו 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, חלוקים, וכד').</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>גדרות/מבנה/מדרגות להריסה 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 ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>	<p><b>6.7</b></p>

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

<b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.8</b>
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.	



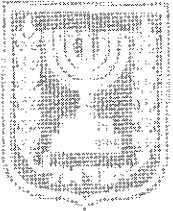
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

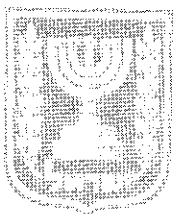
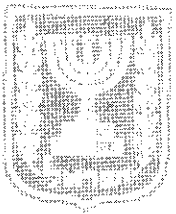
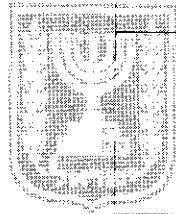
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה





**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: סאלם עוויוי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: <i>סאלם עוויוי</i>
בעל עניין בקרקע	שם: סאלם עוויוי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: <i>סאלם עוויוי</i>
עורך התכנית	שם: חוסין מסודה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: <i>חוסין מסודה</i> מח 119241



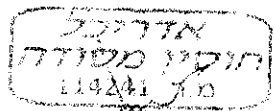
**תצהיר שינויים בין גרסאות**

אני החתום מטה 101/15 נא (שם), מספר זהות 081031692  
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 101-0076570
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 24 וגרסת תשריט מס' 17.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 8.12.15 התואמת לגרסת הוראות מס' 25 וגרסת תשריט מס' 18 שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המספר בו נשדד השינוי	הסעיף או זיקי המיקום של השינוי	מחוז השינוי
1			הוספה נספח תעלה
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימה

8-12-15

תאריך

101/15 נא

שם המצהיר