

1014725

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0105494

תוספת זכויות בנייה ברח' פידי אל-עלמי- שכ' בית חנינא

מחוז 51-20-0107  
 מרחב תכנון קנייני  
 סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 14.1.16  
 ותכנית לא תקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המקומית

## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה  
נשוא התוכנית חלקה 98 בגוש 30610 ברח' פיידו אל-עלמי בשכ' בית חנינא שבצפון ירושלים.  
החלקה הינה בבעלות פרטית ושטחה הרשום 1,492.0 מ"ר.  
שטחה המדוד של החלקה 1,479.0 מ"ר.

2. רקע תכנוני לתוכנית  
על החלקה חלה תוכנית במ-3458א' ומייעדת אותה ל- : אזור מגורים 1 מיוחד עם 75% זכויות בנייה בשלוש קומות, שטח לבנייני ציבור ודרך מאשרת.  
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה- 250%, הגדלת מספר קומות מרבי ל- 6 והגדלת מס' יחידות הדיור המרבי ל- 17 ; וכן קובעת קווי בניין חדשים.  
כמו כן, התוכנית מפרישה 20% נוספים לטובת שביל ציבורי.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל  
החלקה הינה ריקה ופנוי, למעט רצפת בינוי שנהרס.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      תוספת זכויות בנייה ברח' פידי אל-עלמי- שכ' בית חנינא

מספר התכנית      101-0105494

1.2 שטח התכנית      1.479 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

קואורדינאטה X 221844

קואורדינאטה Y 637453

1.5.2 תיאור מקום מגרש מצפון לכביש מס' 20,, רח' אל עלמי פיידו, שכל' בית חנינא- ירושלים

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	אל עלמי פיידו		

שכונה שכל' בית חנינא- ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק	98	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
במ/ 3458 / א	ג27

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 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	3594	25/05/2000
5166 / ב	כפיפות	הוראות תוכנית 5166 / ב תחולנה על תוכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתוכנית זו בלבד.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	הוראות תוכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תוכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
במ/ 3458 / א	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו ומבטלת את ההוראות לאזור מגורים 1 מיוחד. יתר הוראות התוכנית במ/ 3458 / א לענין שטח לבנייני ציבור ימשוכו לחול.	4605	1269	11/01/1998

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד קימרי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמד קימרי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100		20/08/2015	מחמד קימרי	20/08/2015	מחייב לענין קווי בניין גובה מרבי ומס' קומות מרבי.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	03/02/2016	מחמד קימרי	03/02/2016	תשריט מצב מאושר	לא

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	ראני סובחי ח'מיס ואדי			ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		02-5838460	02-5838460	
	פרטי	מוצטפה סולימאן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דרכון אמריקאי מס': 713212056.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מטר ח'מיס אחמד עבד אלנבי ואדי			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
אחר	ראני סובחי ח'מיס ואדי			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
אחר	אוסאמה מאלחי			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
אחר	מוצטפה סולימאן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית בלבד

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 101-0105494 - שם התכנית: תוספת זכויות בנייה ברח' פידי אל-עלמי- שכל' בית חנינא

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קימרי	114600	מודן- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mkaimari@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים- שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת זכויות בנייה ושינוי הוראות בנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ד'.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לשביל.
3. קביעת סך זכויות הבנייה העל קרקעיים בשטח התוכנית ל- 250%, כאשר יתווספו לשטחים אלו שטחי מרפסות זיז.
4. קביעת סך השטחים בתוכנית ל- 3,542 מ"ר, מתוכם 1,931 מ"ר לשטח עיקרי ו- 1,611 מ"ר לשטחי שירות (הכוללים 307 מ"ר על קרקעיים ו- 1,304 מ"ר תת קרקעיים). השטחים הללו אינם כוללים שטחי מרפסות הזיז.
5. קביעת שטח מרבי של מרפסות הזיז לפי 170 מ"ר עיקרי.
6. קביעת מס' קומות מרבי ל-6 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
7. קביעת מס' יחידות דיור מרבי בתוך שטח התוכנית ל- 17 יח"ד.
8. קביעת הוראות להריסה.
9. קביעת בינוי עבור בניין חדש.
10. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.479			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	250		250	מצב מאושר עפ"י הוראות תוכנית במ-3458א.
מגורים (יח"ד)	יח"ד	7	+10	17	מצב מאושר עפ"י הוראות תוכנית במ-3458א.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	840	+1,091	1,931	מצב מאושר עפ"י הוראות תוכנית במ-3458א. מצב מוצע אינו כולל 170 מ"ר עבור שטח עיקרי למרפסות זיז.

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
מבנים ומוסדות ציבור	201
מגורים ד'	1
שביל	102

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שביל	102
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	64.48	4.36
מגורים 1 מיוחד	1,119.73	75.72
שטח לבנייני ציבור	294.65	19.92
סה"כ	1,478.86	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	64.48	4.36

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
19.92	294.65	מבנים ומוסדות ציבור
60.57	895.74	מגורים די'
15.15	224	שביל
<b>100</b>	<b>1,478.86</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 17 יח"ד.</li> <li>2. קווי הבנייה העיליים יהיו כמצוין בתשריט, בקו נקודה בצבע אדום, 3 מ' מכל צד.</li> <li>3. זכויות בנייה בהתאם לטבלה בס' 5.</li> <li>4. תותר תוספת מרפסות זיז (מעל ה- 250% המותרים) לפי התנאים להלן:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תתאפשר תוספת שטח עיקרי למרפסות זיז בהיקף של 10% משטח הדירה.</li> <li>ב. השטח המרבי של מרפסות זיז לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</li> <li>ג. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</li> <li>ד. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</li> <li>ה. מידת הרוחב של מרפסת זיז לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</li> </ol> </li> <li>ו. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</li> <li>5. הקמת פרגולות תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התש"ד-2014.</li> </ol>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בנייה</b></p> <p>בנוסף על האמור בסעיפים לעיל, להלן תנאים למתן היתר בנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</li> <li>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</li> <li>3. 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 ובמסמך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה.</li> <li>6. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתנ"ס.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים.</li> <li>8. תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים בעניין נטיעת עצים בגורים בתא שטח.</li> <li>9. תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם מנהל התעופה האזרחי כמפורט בסעיף 6.5 להלן.</li> </ol>

4.1	<b>מגורים ד'</b>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ד	<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>1. יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך.</p> <p>2. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. כל סטיה מההוראות לעניין "מרפסות זיז" המפורטות בסעיף הוראות בניוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p> <p>2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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).</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מבני ציבור לרבות גני ילדים.
4.2.2	<b>הוראות</b>

4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור, וחלות עליו הוראות תוכנית במ/ 3458/ א' לגבי שטחים לבנייני ציבור.</p> <p>2. שטח זה מיועד להפקעה כמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p> <p>3. זכויות הבנייה, קווי הבניין, גובה הבנייה ומסי הקומות המרבי יהיו בהתאם להוראות תוכנית במ/ 3458/ א' (מגרש 27ג').</p>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.</p> <p>2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>
4.4	<b>שביל</b>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח של שביל ציבורי.</p> <p>2. תוואי השביל ורוחבו יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>3. בשטח זה תותר גישה להולכי רגל לתא שטח 201 (מבנים ומוסדות ציבור).</p> <p>4. פיתוח השטח יתואם עם אגף תוש"ה ואגף שפי"ע שבעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה.</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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	2	6	(1) 19.76	19	17	45	395	3542	1304	0	307	1931	896	1	1	מגורים	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)					(6) 252	(4)	(5)	(4)	252	295		201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
(3) 170	(2)	(2)	1	1	מגורים	מגורים די'
	(4)	(4)		201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב 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:**

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה, שטחים למרחבים מוגנים ושטח למרפסות זיו. השטח העיקרי למרפסות זיו מהווה השטח המרבי למרפסות זיו, בהתאם לתנאים שלהלן:

1. שטח מרפסות הזיו יהיה בהיקף של 10% משטח הדירה.
2. השטח המרבי לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.
3. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

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

- (1) מעל גובה זה תותר בניית תדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) בכפוף להוראות בסעיף 4.1.2 (א).
- (4) בהתאם להוראות תוכנית במ/ 3458 / א.
- (5) 0.
- (6) כאשר יתווספו שטחי שירות בהתאם להוראות תוכנית במ/ 3458 / א.



## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 עתיקות</b>	<b>6.1</b>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<b>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.2</b>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p>	
<b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.3</b>
<p>1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל.                  2. 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.                  3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
<b>6.4 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>6.4</b>
<p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.                  2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.                  3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<b>6.5 מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.5</b>
<p>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 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.</p>	
<b>6.6 היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.                  2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

<b>שם:</b> ראני סובחי ח'מיס ואדי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	אחר	חתימה:	
<b>שם:</b> מוצטפה סולימאן <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	אחר	חתימה:	
<b>שם:</b> מטר ח'מיס אחמד עבד אלנבי ואדי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	אחר	חתימה:	
<b>שם:</b> ראני סובחי ח'מיס ואדי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	אחר	חתימה:	
<b>שם:</b> אוסאמה מאלחי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	אחר	חתימה:	
<b>שם:</b> מוצטפה סולימאן <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	אחר	חתימה:	
<b>שם:</b> מחמד קימרי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	עורך ראשי	חתימה:	
<b>שם ומספר תאגיד:</b>			
מודן- תכנון ושמאות מקרקעין			