

1365

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0056119

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
 08-09-2016
 ג ת ק ג ל

תוספת בניה לבניין מגורים בשכונת בית חנינה

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.9.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית:

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים בית חנינה שגודלו כ- 0.898 דונם (גוש 30615, חלקה 217), על פי תב"ע 3457 א' החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 מיוחד (50% בניה) ודרך.

הבניין הקיים בשטח חורג מבחינת אחוזי בניה:
אחוזי בניה מאושרים בשטח הם 50% מה שקיים הגיע עד 105.25%.

התכנית מציעה שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד ודרך לאזור מגורים ב' לשם הגדלת אחוזי בניה עד 95.90%, לשם תוספת קומה אחת עליונה לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית:

אין היתרים קודמים בשטח, בניין ישן שנבנה לפני 67 התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

יש הליך משפטי נגד מגישי התכנית.

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה לבניין מגורים בשכונת בית חנינה
		מספר התכנית	101-0056119
1.2	שטח התכנית		0.898 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		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

221400 קואורדינאטה X

636600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים - בית חנינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק	217	

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 בחלקות

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	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	תמא/ 15
15/01/2004	1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב' הוראות תכנית 5166/ב' תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022/ א
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' במ/ 3457/ א	ביטול	במ/ 3457/ א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רבאח עוקה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רבאח עוקה		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה, מס' קומות, הריסות, קווי בנין	02/11/2015	רבאח עוקה	13/01/2014		1: 100	מחייב	אדריכלות
לא		02/11/2015	רבאח עוקה	02/12/2014		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	עאישה דענא		פרטי	ירושלים	(1)		02-6281065	02-6262071	daana.am@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אסמא גבאלי			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6262071	daana.am@gmail.com
בעלים	ח'אלד דענא			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6262071	daana.am@gmail.com
בעלים	חוסאם דענא			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6262071	daana.am@gmail.com
בעלים	חמזה דענא			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6262071	daana.am@gmail.com
בעלים	חסאן דענא			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6262071	daana.am@gmail.com
בעלים	נווזה דענא			ירושלים	(2)		02-6281065	02-6262071	daana.am@gmail.com
בעלים	סוהיל דענא			ירושלים	(1)		02-6281065	02-6262071	daana.am@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
daana.am@gmail.com	02-6262071	02-6281065			ירושלים (1)			סמאח דענא	בעלים
daana.am@gmail.com	02-6262071	02-6281065			ירושלים (1)			סנא דענא	בעלים
daana.am@gmail.com	02-6262071	02-6281065			ירושלים (1)			עיסאם דענא	בעלים
daana.am@gmail.com	02-6262071	02-6281065			ירושלים (1)			פאדי דענא	בעלים
daana.am@gmail.com	02-6262071	02-6281065			ירושלים (2)			רמאח דענא	בעלים
daana.am@gmail.com	02-6262071	02-6281065			ירושלים (1)			שעבאן דענא	בעלים
daana.am@gmail.com	02-6262071	02-6281065			ירושלים (1)			חיולה מסאלמה	בעלים
daana.am@gmail.com	02-6262071	02-6281065			ירושלים (1)			רימא מסאלמה	בעלים
daana.am@gmail.com	02-6262071	02-6281065			ירושלים (1)			מונה נתשה	בעלים
daana.am@gmail.com	02-6262071	02-6281065			ירושלים (1)			רודינה עבדו	בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.
 (1) כתובת: ירושלים - בית חנינה.
 (2) כתובת: ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
shuruq_office@yahoo.com		02-6281065		סולטן סולימאן (1)	ירושלים	פרטי	8094202	רבאח עוקה	עורך ראשי	אדריכל

תכנית מס': 101-0056119 - שם התכנית: תוספת בניה לבניין מגורים בשכונת בית חנינה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	האני עומרי	1180	פרטי	ירושלים	(2)		02-6276585	02-6276585	aalawzi@yah oo.ca

(1) כתובת: ירושלים - רח' סלאח אל דין - ת.ד. : 55594.

(2) כתובת: ירושלים - בית חנינה.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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 קומה עליונה מעל בניין קיים בן 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'. .
- 2.2.2 תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 4 יח"ד חדשות, סה"כ 8 יח"ד .
- 2.2.3 הגדלת מס' קומות מ 2 ל- 3
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל - 850.60 מ"ר מהם כ- 731.90 מ"ר שטחים עיקריים ו- 118.70 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין גדרות/מדרגות/סככה/מבנים להריסה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/שימור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.898	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	443.5	+288.4
3 קומות		8	
מאושר כי קיים לפני שנת 1967		731.9	

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	2
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	887	98.78
דרך קיימת או מאושרת	11	1.23
סה"כ	898	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11.22	1.24
מגורים א'	890.78	98.76
סה"כ	902	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. קווי בניין: קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>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. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>תקשורת</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>
ד	<p>גגות</p> <p>קולטי שמש על גג: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה/גדרות/מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסנה כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי 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' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית),</p>

4.1	מגורים א'
	<p>התשס"ב-2002.</p> <p>4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p>פסולת בניין</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 יום התכנית</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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 בקנ"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 וחימוניות ואופן הסרתן, 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 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 להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>(5) תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה 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>(1) 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>(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</p>

<p>מגורים א'</p>	<p>4.1</p>
<p>חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 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 החודש של המבנה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ה. הוראות שימור : חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>	<p>יא</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרכים</p> <p>1- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. 3- על סעיף זה חל סעיף הפקעות 6.5</p>	<p>א</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	
									שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי		שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	0	3		9.05 (1)	9	8	40.7	95.9	850.6	0	0	118.7	731.9	887	1	מגורים	מגורים א'
צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	מגורים	מגורים א'

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

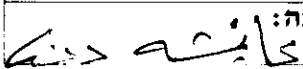
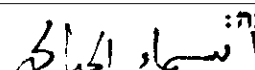
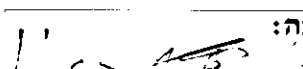

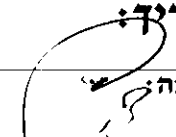
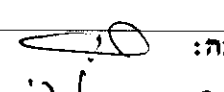

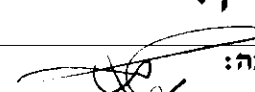
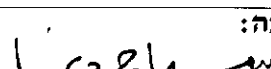
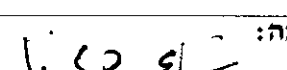
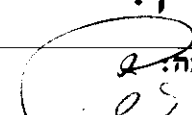
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד לגובה 11.25.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות		
6.1	חלוקה ו/ או רישום	
	<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
6.2	ניהול מי נגר	
	<p>ייוותרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
	<p>הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות:</p> <p>1- על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות 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>2- על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
6.4	היטל השבחה	
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.5	הפקעות לצרכי ציבור	
	<p>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.</p>	
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		
כ- 10 שנים מיום אישורה.		

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עאישה דענא שם ומספר תאגיד: פרטי	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: אסמא גבאלי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: ח'אלד דענא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: חוסאם דענא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: חמזה דענא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: חסאן דענא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: נוזהה דענא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: סוהיל דענא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: סמאח דענא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: סנא דענא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: עיסאם דענא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 

שם: פאדי דענא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: רמאת דענא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שעבאן דענא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: חיולה מסאלמה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: רימא מסאלמה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מונה נתשה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: רודינה עבדו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: רבאח עוקה שם ומספר תאגיד: פרטי	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: עוקה רבאח אדריכל ושיוזמתכנן ער י רשיון מס' 8094202	עורך התכנית