

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

1000289255-1

תכנית מס' 101-0177790

תוספת שתי קומות מעל בניין קיים ברח' אלגוזה בבית חנינא

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
26-10-2016
נתקבל

מנהל תדפיס 9

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/10/2015

להפקיד את התכנית

כיצד ראית

16/06/2016

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.10.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא התוכנית מגרש כב24 לפי תוכנית 7828 המהווה חלק מחלקה 132 בגוש 30610 בשכונת בית חנינא בירושלים (רח' אלגוזה).

החלקה הינה בבעלות פרטית. מגיש התוכנית הוא אחד הבעלים הרשומים.
על החלקה קיים מבנה מגורים בן 4 קומות המשמש למגורים.

2. רקע תכנוני לתוכנית

בהתאם לתוכנית 7828 החלקה מיועדת לאזור מגורים 2 מיוחד (זכויות בנייה לשטח עיקרי %112.5).
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות וקביעת הוראות בנייה לשטח המגרש המיועד למגורים.
תוכנית זו אינה משנה את קווי בניין כפי שנקבעו בתוכנית 7828.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
כאמור לעיל, במגרש קיים בניין בן 4 קומות.

שתי הקומות הראשונות בנויות מקדמת דנא (לפני שנת 1967).
שתי הקומות העליונות נבנו ללא היתר בנייה.

4. אחר
ליך.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת שתי קומות מעל בניין קיים ברח' אלגוזה בבית חנינא

מספר התכנית 101-0177790

1.2 שטח התכנית 0.560 דונם

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 לייר

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 221530

קואורדינאטה Y 638210

1.5.2 תיאור מקום רח' אלגוזה, שכונת בית חנינא- מדרום לבניין זה לה סאל

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			

שכונה 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		132-133

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ב24	7828

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	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
7828	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות בתוכנית 7828 ימשיכו לחול.	5719	11	19/09/2007
מק/ 5022 / א	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/5022/א. הוראות תוכנית מק/5022/א תחולנה על תוכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
במ/ 3458 / א	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית במ/ 3458/א.	4605	1269	11/01/1998

תכנון זמין
מונה תדפיסה 9

תכנון זמין
מונה תדפיסה 9

תכנון זמין
מונה תדפיסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		מחמד קיימרי		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	מחייב לעניין מסי קומות מרבי וגובה בנייה מרבי.	28/04/2016	מחמד קיימרי	01/03/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח מוצע
לא	מצב מאושר	02/03/2016	מחמד קיימרי	01/03/2016	1	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 המנוחים 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	עבדאללה ד"ב חסן			ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		02-5838460	02-5838460	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להבטיח על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבדאללה ד"ב חסן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	יורשי אסמאעיל ד"ב חסן		באמצעות מיופה כוחם גמאל גאבר	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
אחר	מוסא עלי מחסן חסן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
אחר	עבדאללה ד"ב חסן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
אחר	צבח עלי מחסן חסן			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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mkaimari@g mail.com	02-6284152	077-4957745	12	הלל	ירושלים	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין		מחמד קיימרי	עורך ראשי	מהנדס ומתכנן ערים
musa3@beze qint.net	02-6567604	02-6567605		בית חנינא החדשה	ירושלים	שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	1423	מוסטפה זיד	מודד	מודד מוסמך

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

קביעת הוראות להוספת שתי קומות ותוספת בנייה למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת מסי יחידות דיור מרבי בשטח התוכנית ל- 4 יח"ד.
3. קביעת סך שטחים בתוכנית ל- 770 מ"ר, מתוכם 72 מ"ר לשטחי שירות ו- 698 מ"ר לשטחים עיקריים.
4. קבעת מסי קומות מרבי ל- 4 קומות.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
6. קביעת זיקת הנאה ציבורית לרכב ולהולכי רגל.
7. קביעת הוראות להריסה.
8. קביעת הוראות בעניין עצים בוגרים.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.56			
סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4	מצב מאושר בהתאם לתוכנית .7828
מגורים (מ"ר)	מ"ר	542	+156	698	מצב מאושר בהתאם לתוכנית .7828

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	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	78	13.93
מגורים 2 מיוחד	482	86.07
סה"כ	560	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	78.22	13.97
מגורים ב'	481.53	86.02
סה"כ	559.76	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
94.08	זיקת הנאה למעבר ברכב

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות הס 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 הני"ל וכדומה (להלן: "עבודות תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך 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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשתה ואישורה של תוכנית לפיתוח הדרך לאורך המגרש עפ"י הגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים בעניין נטיעת עצים בוגרים בשטח התוכנית.</p> <p>7. בשלב הוצאת היתר בנייה יש לתאם עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה הוא הריסת המרפסת המזרחית בקומה א' והריסת החדר על הגג, הכל כמסומן בנספח הבינוי מס' 1.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p> <p>הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>2. מספר 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.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט 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. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.</p> <p>לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>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> <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>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>סימון בתשריט- עצים להעתקה: 4 עצים להעתקה- עצי זית בצד דרום-מזרח.</p> <p>2. עצים המסומנים בתשריט לעקירה יועקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>סימון בתשריט- עצים לעקירה: 6 עצים לעקירה- עצי פרי בצד מזרח.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>3. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה ו/או העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות. 4. נציג מחלקת גננות יבדוק העץ, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
י	<p>ניהול מי נגר ייתרו לפחות 25% 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>
יא	<p>זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לרכב הינו לרכב ולהולכי רגל ללא מגבלה כלשהי ויחול עליו ההנחיות הבאות: 1. בשטח זה יותר מעבר לרכב ולהולכי רגל למגרש 24 ג' לפי תוכנית 7828. 2. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי עם זיקת הנאה למעבר רגלי ומוטורי ע"י מגישי הבקשה להיתר ובהתאם להוראות עיריית ירושלים וכתנאי בלתי נפרד מביצוע הבנייה. 3. תירשם הערת אזהרה אצל פקיד ההסדר בעניין קיומה של זיקת הנאה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>

תמונת זיהוי
 מונה הדפסה J

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

מס' קו בנין (מטר)	מס' קומות	גובה מבה-מעל הקניסה (מטר)	צמימות יח"ד לדו"ם	מס' יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בנין	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הקניסה הקובעת					
(2)	4	(1) 13.15	8	4	40	160	770	0	0	72	698	482	1	1	מגורים ב' / מגורים ב'
(2)	4														
(2)															

מכון זמן
ד"ר חנה 9

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

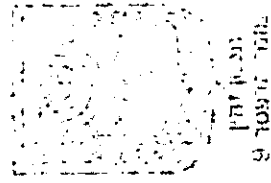
קו בנין (מטר)	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	1		מגורים ב'

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 ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
(1) תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד, כמפורט בנספח הבינוי.
(2) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל.</p> <p>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.</p> <p>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>
6.2	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>מבנה/גדר המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>
6.3	מגבלות בניה לגובה
	<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>
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<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>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בנייה	הריסה בפועל של המרפסת בקומה א' וחדר היציאה לגג (הצמוד לחדר המדרגות) לפי המסומן להריסה בנספח הבינוי.
3	תנאי למתן טופס 4	נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עבדאללה דיב חסן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: עבדאללה דיב חסן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: יורשי אסמאעיל דיב חסן	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: באמצעות מיופה כוחם גמאל גאבר	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: מוסא עלי מחיסן חסן	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: עבדאללה דיב חסן	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: צבח עלי מחיסן חסן	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: מחמד קיימרי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	חתימה:	

ת.ד. 9
מזרח הרצליה

ת.ד. 9
מזרח הרצליה

ת.ד. 9
מזרח הרצליה