

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

101-0058172

## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0058172

הקמת בנין חדש בשכונת בית חנינא בירושלים.

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אי שורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
22/11/2015  
להפקיד את התכנית

כ"א ח' א' 16  
20/07/2016  
תאריך י"ד הוועדה המחוזית

04/11/16  
אוריאל

## דברי הסבר לתכנית

מצב קיים:

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים בית חנינה, בגוש: 30607 חלקה: 40, שגודלו כ- 1.122 דונם. על פי תב"ע מס' במ/3458/א', החלקה כוללת 3 תאי שטח: תא שטח מס' 1 מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד, תא שטח מס' 2 מיועד לדרך מאושרת, תא שטח מס' 3 מיועד לשטח ציבורי פתוח. תכנית מק/9306, החלה גם היא על השטח וכפופה לתב"ע במ/3458/א', משנה את קווי הבניין בתא שטח מס' 1.

התכנית מציעה:

- א. שינוי יעוד תא שטח מס' 1 מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- ב. שינוי יעוד תא שטח מס' 3 משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.
- ג. הקמת בניין חדש, הכולל: 6 קומות למגורים מעל מפלס הקרקע, מתוכם חצי קומת מחסנים תחת הקרקע וקומת חניון, מתחת למפלס הקרקע.
- ד. התכניות המאושרות על החלקה הן: במ/3458/א', 7463 ו- תכנית מק/9306.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מנהליים/ שיפוטיים)

אין הליכים משפטיים בתכנית, המגרש ריק מבינוי, יש גדרות קיימות בפועל המסומנות להריסה.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:

מגיש התכנית הוא בעל העניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בנין חדש בשכונת בית חנינא בירושלים.
		מספר התכנית	101-0058172
1.2	שטח התכנית		1.122 דונם
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

221525 קואורדינאטה X

638625 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונת בית חנינא, ממערב לדרך רמאללה ומצפון לשיכוני נוסייבה, 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	גיבראן חיליל		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק	40	

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	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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את 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
06/04/2006	2479	5516	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מק/9306	ביטול	מק/9306
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית במ/3458/א.	ביטול	במ/3458/א

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			זאב ברן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1	זאב ברן			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי חלקית	מחייב	1:100	1	13/06/2016	זאב ברן	13/06/2016	מחייב לעניין: גובה הבניין ומספר הקומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	15/05/2016	זאב ברן	15/05/2016		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	סלאח אלדין עבד לטיף			ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		059-8903055		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: 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..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	סלאח אלדין עבד לטיף			ירושלים	בית חנינא החדשה		059-8903055		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	זאב ברן	7702		ירושלים	סוקולוב	17	02-5665845	02-5665790	zefbaran@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	אחמד דוויק	1387		ירושלים	דרך שועפאט		052-8439613		spectra.sur@ gmail.com

## 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

הקמת בנין חדש למגורים, בשכונת בית חנינא בירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד תא שטח מס' 1, מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג'.
- 2.2.2 שינוי יעוד תא שטח מס' 3, משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.
- 2.2.3 קביעת בינוי עבור בניין חדש.
- 2.2.4 קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית ל- 1,622 מ"ר.
- 2.2.5 קביעת מס' קומות ל 6 קומות מגורים ואחסנה וקומת חניון תת קרקעי.
- 2.2.6 קביעת מס' יחידות דיור ל- 7 יחידות דיור.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בדבר עצים לשימור/ עקירה.
- 2.2.9 קביעת הוראות להריסת גדר.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.122	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	476	+560
			7
			1,036

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
דרך מוצעת	3
מגורים ג'	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
41.18	462	דרך מאושרת
56.60	635	מגורים 1 מיוחד
2.23	25	שטח ציבורי פתוח
100	1,122	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
41.21	462.22	דרך מאושרת
2.19	24.54	דרך מוצעת
56.60	634.85	מגורים ג'
100	1,121.61	סה"כ

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. שטחי שירות ואחסנה ג. חניה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חשמל</b> 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. ג. שנאי ימוקם בבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישורה.
ב	<b>חניה</b> יוקם חניון תת קרקעי בשטח המגרש, החניון יתוכנן לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
ג	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> <b>סימון מהתשריט: להריסה</b> הגדר המסומנת בתשריט בצבע צהוב מיועדת להריסה ותיהרס, כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ו/או ע"י בעלי הזכויות.
ד	<b>סטייה ניכרת</b> א. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות, כמצוין בנספח הבינוי, הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ו	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.
ז	<b>קווי בנין</b> 1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. 2. קווי בנין תת קרקעיים הינם עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת הקרקע.
ח	<b>קולטי שמש על הגג</b> יוצבו קולטים לדודי שמש על גבי גג שטוח, כחלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה.

4.1	<b>מגורים ג'</b>
ט	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>1. יש להכשיר רחבת היערכות ודרך גישה לרחבה בכפוף לחוק התכנון והבניה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לשירותי הכבאות.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניות נדרשות, מיקום מתקני אשפה, פרטי בנייה. 3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת חוות דעת המחלקות הבאות בעירייה: חברת חשמל, מכבי אש, נגישות, תברואה ושפ"ע. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים, בתיאום עם אגף שפ"ע, כמפורט בסעיף 6.3 להלן. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש, על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות שדות התעופה האזרחי, כמפורט בסעיף 6.4 להלן. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור של תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש, בגבולות שייקבעו על ידי אגף תוש"ה. 10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תכנון התחברות הכביש הקיים עם הרחבת הכביש המתוכננת. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
יא	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"יח 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>
יב	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יג	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים ג'</b></p> <p>2. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>3. העץ המסומן בתשריט לעקירה ייעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר, באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה במחלקת הגנות, כחוק.</p> <p>4. באחריות היזם לבצע פיצוי נופי לעץ שיעקר, בתיאום עם אגף שפ"ע, כתנאי להיתר בניה.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. למעט מסילת ברזל.</p>
<p><b>4.2.2</b> א</p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט מצב מוצע, ע"פ תכנון מוקדם של הכביש, בתיאום עם אגף תוש"ה.</p> <p>2. השטחים הצבועים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות מאושרות.</p> <p>3. על שטחים אלו יחול סעיף הפקעות מס' 6.6</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. למעט מסילת ברזל.</p>
<p><b>4.3.2</b> א</p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>1. השטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחים של דרכים ציבוריות מוצעות.</p> <p>2. על שטחים אלו יחול סעיף הפקעות מס' 6.6</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	יעוד				
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי		
								מתחת לכניסה הקובעת								
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	2	5	16.75 (2)	11	7	38	255	1622	479		107	(1) 1036	635	1	מגורים ג'

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 3	אחורי 3	1
		מגורים ג'

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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

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

(1) אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע הינם 180%.

(2) 751.65 = גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונת, חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, כמפורט בנספח הבינוי..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. החלוקה תהא בהתאם לסעיף 3.2 לעיל.</p> <p>ב. עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תכנית לצורכי רישום (תצ"ר), לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגש תצ"ר כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור התצ"ר ע"י הוועדה המקומית.</p>
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יוותרו לפחות 20% 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 המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון חצץ וחלוקים.</p>
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</b>
	<p>1. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט, מיועדים לשימור, אסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>2. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>3. העץ המסומן בתשריט לעקירה ייעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר, באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה במחלקת הגננות, כחוק.</p> <p>4. באחריות היזם לבצע פיצוי נופי לעץ שייעקר, בתיאום עם אגף שפ"ע, כתנאי להיתר בניה.</p>
<b>6.4</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
	<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' הנו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הנו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<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>
<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>
<b>7. ביצוע התכנית</b>	



## 7.1 שלבי ביצוע

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

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>שם:</b> סלאח אלדין עבד לטיף שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> <del>                    </del> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
--	-------------	--	--------------------

<b>שם:</b> סלאח אלדין עבד לטיף שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b> <del>                    </del> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
--	--------------------	--	------------------------

<b>שם:</b> זאב ברן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 11.11.2016 <del>                    </del> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>
--	--------------------------	--	--------------------