

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית 10 0 0 354593-1

תכנית מס' 101-0308858

תוספת בינוי ובניה חדשה למגורים, בית חנינא

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

א.ל

מס' תכנית 101-0308858
מס' תכנית 101-0308858
מס' תכנית 101-0308858

מסגרת התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה התכנונית
כיום לאשר את התכנית
תכנית נכנסה לתוקף אישור שר
תכנית נכנסה לתוקף אישור שר
מנחל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

שטח המגרש כלול בתכנית במס' 3457א המיעדת את השטח לאזור מגורים 5 מיוחד.
על המגרש קיים בניין בן 2 קומות.
התכנית מיעדת את המגרש לאזור מגורים ב' ומגדילה את אחוזי הבניה מ 50% ל 160%.
ע"י תוספת 2 קומות לבניין מגורים קיים, 4 יח"ד נוספות. הרחבת המבנה לאגף חדש בגובה 6 קומות לטובת
מגורים, תוספת של 9 יח"ד. (סה"כ תוספת 13 יח"ד)
תוספת קומת חניה.

רקע תכנוני לתכנית:
הבניה הקיימת מאושרת בהתאם להיתר בניה 292107.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:
אין בניה בלתי חוקית במגרש.
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 בינוי ובניה חדשה למגורים, בית חנינא
		מספר התכנית	101-0308858
1.2	שטח התכנית		1.797 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	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

221093 קואורדינאטה X

637402 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		עבד אל חמיד שומאן	ירושלים

בית חנינא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק	77	

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

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	4884	3594	25/05/2000
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959
במ/ 3457 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/3457 א.	4400	2778	19/04/1996

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		אילה רונאל		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	מחייב לענין גישה לחניה, גובה בניה ומספר קומות.	31/07/2016	אילה רונאל	25/03/2015		1:200	מחייב חלקית	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		31/07/2016	אילה רונאל	01/05/2016	4	1:1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		29/06/2016	אילה רונאל	25/03/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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	מוחמד אסעד אחמד אשתיה			ירושלים	עבד אל חמיד		054-5235213	054-5235213	
						שומאן (1)				

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	מוחמד אסעד אחמד אשתיה			ירושלים	עבד אל חמיד שומאן		054-5235213	054-5235213	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל ענין 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
	עורך ראשי	אילה רונאל	27790	רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
	מודד	מוסטפה זיד	1423		ירושלים	דרך בית חניגא (1)		02-6567605		musa3@bezeqint.net

תכנית מס': 101-0308858 - שם התכנית: תוספת בניין ובניה חדשה למגורים, בית חנינא

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
haitham@yar den-eng.com	02-6275463	02-6275463	8	בן שדאד ענטרה	ירושלים	ירדן תנועה בע"מ	2937877	מוחמד עמרו	מהנדס	מהנדס כבישים

(1) כתובת: בית חנינא, ת.ד. 54290 -י.ס.

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 2 קומות מגורים לבניין קיים בבית חנינא.
תוספת אגף בן 6 קומות למגורים וחניה במפלס התחתון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- ב. קביעת בינוי עבור תוספת קומות על הבניין הקיים ותוספת אגף.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.
- ד. קביעת מספר הקומות המירבי ל- 6 קומות מעל מפלס ה-0.00, באגף החדש ו-4 קומות במבנה הקיים.
- ה. קביעת קווי בניין חדשים.
- ו. קביעת תוספת של 13 יח"ד ל 4 יח"ד קיימות, סה"כ 17 יח"ד.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה ופיתוח השטח.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- ט. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- י. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					1.797
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		
			שינוי (+/-)	הערות	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+13	17	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	732	+1,137	1,869	

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	3, 2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	3, 2
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	334	18.59
מגורים 5 מיוחד	1,463	81.41
סה"כ	1,797	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	333.77	18.57
מגורים ב'	1,463.76	81.43
סה"כ	1,797.54	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

תוו"ר

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>מגורים ב'</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>מגורים</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1.נספח הבינוי מנחה, למעט גובה בניה, מפלסי ה 0.0, קווי הבנין ומספר קומות שהינם מחייבים.</p>	<p>א</p>
<p>גגות</p> <p>1.הגגות יהיו שטוחים ולא יותר שמוש בגגות רעפים או גגות משופעים. יותר להציב עליהם קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2.כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>	<p>ב</p>
<p>חניה</p> <p>1.החניה תהיה כמצוין בנספח הבינוי. 2.מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 3.ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>	<p>ג</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1.עבודות עפר: גבול המגרש יהיה גבול מירבי לעבודות עפר, קירות וגידור. במגרש במילוי יבנה בשלב ראשון קיר תמך בגבול המגרש, לא תותר חריגה של עבודות עפר מעבר לגבול המגרש. 2. הגדרות החיצוניות הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים יבנו מאבן מרובעת ומסותתת. גובה הגדר כלפי הכבישים לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב ויעשה בבתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>ד</p>
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1.גובה הבניה המירבי ומספר קומות מרבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2.סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. 3. הגישה לחניה תהא מהדרך הגובלת מדרום, לא תותר גישה מכביש 20, כל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>ה</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	<p>ו</p>

4.1	מגורים ב'
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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 תשתית) 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדרות המסומנים להריסה.</p> <p>5. תאום עם רשות תעופה האזרחית (כמפורט בסעיף 6.6 להלן).</p> <p>6. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע. (כמפורט בסעיף 6.4 להלן).</p> <p>7. תאום עם מחלקת כבאות, נגישות וחברת החשמל.</p> <p>8. הנחיות מחלקת תושי"ה:</p> <p>א. תנאי להיתר הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י תושי"ה.</p> <p>ב. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ג. תכנון מפורט של דרך הגישה מדרום מזרח לחלקה ועד להתחברות לכביש קיים.</p> <p>9. הנחיות מחלקת תברואה: תכנן מתקן אשפה עבור שלוש עגלות, כ-1000 ליטר, בתוך שטח המגרש.</p> <p>10. הנחיות כבאות:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה מיקום רחבת היערכות לכיבוי אש בכפוף לחוק תכנון והבניה.</p> <p>ב. חדרי המדרגות יכללו יציאה לגג הבניין.</p> <p>ג. יש לתאם ולאשר סידורי כבאות לבניינים בשלב היתר בניה עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז ירושלים.</p>
ח	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. ייתרו 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 וחלוקים).</p> <p>במידה והחניה אינה תת קרקעית, ידרשו כ-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.</p>

4.1	מגורים ב'
י	גמישות להיתר יותר שינוי של עד 0.5 מטר מהגובה המצוין בנספח הבינוי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הפקעות /או רישום שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה.

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

יעוד	שימוש	האי שטח	בנין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יחיד מספר	צפיפות יחיד לדומם	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)
					מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	עיקרי שרת	עיקרי שרת							
מגורים כ' >סך הכל<			1	גודל מגרש כוללי	סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	עיקרי שרת	140	902	8		(1) 12.24	4	(2)
					1463				326	967	9	(1) 18.36	(3) 6	(2)	
מגורים כ' >סך הכל<			1	1463	2335			(4) 466	1869	17	11.6	18.36	(3) 6	(2)	
מגורים כ' >סך הכל<			2					160	45					(2)	

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

קו בנין (מטר)	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	1		מגורים ב'
(2)	2	1		מגורים ב'
(2)		1	<סך הכל>	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה, שטחים למרחבים מוגנים ושטחי מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי...
- (2) בהתאם למצוין בתשריט..
- (3) מספר הקומות המותר לבנין הקיים הינו 4 קומות..
- (4) שטח חנייה 185 מ"ר.

6. הוראות נוספות	
6.1	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשלי"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.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית. ב. לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף א לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.3	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 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: 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. 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 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 ליעודו החדש של המבנה.
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 3. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. 4. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיייה כתנאי לטופס אכלוס.
6.5	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.6	מגבלות בניה לגובה
	1. 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

6.6 מגבלות בניה לגובה	
<p>זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. 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>	

6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה 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	התניה
1	ההבניה תבוצע בהינף אחד. לכל בנין בנפרד.	לא תותר בניה בשלבים. בנין קיים: הסדרת פתרון חניה זמני בתיאום עם אגף תושי"ה.
2	תנאי למתן טופס אכלוס לבנין החדש.	הסדרת פתרון חניה גם לבנין הקיים בחניון בתיאום עם אגף תושי"ה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	סוג:	שם:	מגיש התכנית
		מוחמד אסעד אחמד אשתייה שם ומספר תאגיד:	
חתימה:			
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
		מוחמד אסעד אחמד אשתייה שם ומספר תאגיד:	
חתימה:			
תאריך:	סוג:	שם:	עורך התכנית
		אילה רונאל שם ומספר תאגיד:	
חתימה:		רונאל אדריכלים	