

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

23.05.2013

**נתקבל**

תיק מס'

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13220**

תוספות בניה בבניין מגורים בשכ' ראס אל עמד, ירושלים.

**מחוז:** ירושלים.

**מרחב תכנון מקומי:** ירושלים.

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית.

**אישורים**

<b>מתן תוקף</b>	<b>הפקדה</b>
-----------------	--------------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
**משרד הפנים - מחוז ירושלים**  
 הוועדה המחוזית-החלטת ביום: 17.5.13  
**לאשר את התכנית**

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

גלית ציפורה תאריך  
 יו"ר הוועדה המחוזית

--	--

**דברי הסבר לתוכנית****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים ראס אלעמוד שגודלו כ- 0.956 דונם כשכ' 0.936 דונם מגורים ו 0.020 שטח לדרך מאושרת על פי תב"ע 3085 השטח מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד (50% בנייה, עד 2 קומות). על פי הנחיות תוכנית המתאר המקומית החדשה השטח מיועד למגורים עד גובה 4 קומות.

**התכנית מציעה**

- 1- שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- 2- תוספת 2 קומות חדשות לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.

**רקע תכנוני לתכנית**

היתר בניה מס' 98/364.1 היתר ישן, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

בשטח קיים בניין בן 2 קומות מאושר בהיתר בניה מס' 98/364.1.

**מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע**

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספות בניה בבניין מגורים בשכ' ראס אל עמוד , ירושלים.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13220	מספר התוכנית		
0.956 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
I	מספר מהדורה בשלב		
04/05/2013	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים.
		קואורדינטה X	223500
		קואורדינטה Y	631275
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים-שכ' ראס אלעמוד.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים.
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לי"ר.
		שכונה	ראס אלעמוד.
		רחוב	לי"ר.
		מספר בית	לי"ר.

1.5.5				גושים וחלקות בתוכנית	
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן(חלקה ארעית)	מספרי חלקות בחלקן	לי"ר
לי"ר	לא מוסדר	לי"ר.	לי"ר	לי"ר.	
<b>הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.</b>					

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש ישן	מספר גוש
		לי"ר.	לי"ר.

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
		לי"ר.	לי"ר.

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
	לי"ר.

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
3085	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 3085 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3085 ממשיכות לחול.	י.פ. 4804	שנה עברית: ד דרג התשנח שנה לועזית: 2/3/98
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 4847	שנה עברית: כג' שבט התשי"ס שנה לועזית: 30.01.00
ב/5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/5166. הוראות תכנית ב/5166 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה לועזית: 21.01.2010

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עוד פהים	04/05/2013	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עוד פהים	04/05/2013	1	לא רלוונטי	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עוד פהים	04/05/2013	1	לא רלוונטי	1: 100	* מחייב חלקית	נספח בינוי מס' 1

כל מסמכי התוכנית 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.

\* מחייב לעניין : גובה מירבי, מס' יח"ד מירבי, קווי בניין מירביים, מס' קומות מירבי.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י) - ל"ר
ל"ר	עויס אבו בכר	080525520	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ראס אלעמוד- ירושלים	6283965	-	-	ל"ר	ל"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
ל"ר	עויס אבו בכר		ל"ר	ל"ר	ראס אלעמוד- ירושלים	6283965	-	ל"ר	ל"ר	

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	עוד פהים	08059353	40049	ל"ר	ל"ר	ירושלים ת.ד. 17422	6281065	0546234742	6262071	Shuruq_office@yahoo.com
מודד	נ אבו אבו רגיב	-	1168	ל"ר	ל"ר	בית חנינה- ירושלים	6567605	-	-	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר.	ל"ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יח"י.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יח"י חדשות בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- 2.2.3 הגדלת מס' יח"י מ 3 יח"י ל 7 יח"י.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל - 1006 מ"ר מהם כ- 896 מ"ר שטחים עיקריים ו- 110 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.6 סגירת מרפסות בבניין הקיים בחזית מערבית.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה/נטיעה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין גדרות/מדרגות/מחסן להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.956

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
על פי תב"ע 3085	ל"ר	896	+428	468	מ"ר	מגורים
-		7	+4	3	מס' יח"י	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	להריסה	תאי שטח כפופים עצים לעקירה/להריסה/נטיעה
מגורים ב'	1	1	1
דרך מאושרת	2	2	-

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.1 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
97.9	936	מגורים ב'	←	97.9	936	אזור מגורים 5 מיוחד
2.1	20	דרך מאושרת		2.1	20	דרך מאושרת
100%	956	סה"כ		100%	956	סה"כ

### 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים	א.
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>עיצוב אדריכלי:</b>	א.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. זכויות הבניה והוראות הבנינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	ב.
<b>העתקה מתקנים על גג:</b>	ג.
כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.	ד.
<b>מס' יח"ד:</b>	ה.
מספר יחידות הדירור המרבי יהיה <u>4</u> יחידות דירור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
<b>חניה</b>	
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.
ו.	<p><b>גדרות/מדרגות/מחסן להריסה</b>  הגדרות/מדרגות/מחסן המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>
ז.	<p><b>גריסת פסולת בנייה ופינויה</b>  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 ועל חשבונם.</p>
ח.	<p><b>הוראות בנושא 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.  שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ט.	<p><b>מתקני תקשורת</b>  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>
י.	<p><b>החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:</b>  במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.  לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:  1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.  2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.  3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.  4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).  תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.</p>
יא.	<p><b>סטייה ניכרת</b>  1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  4. שטחי הבנייה המירבים הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת</p>

	<p>בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
י.ב.	<p><b>נטיעת עצים בוגרים:</b></p> <p>א. העצים המסומנים בנספח בינוי לנטיעה ינטעו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
י.ג.	<p><b>תמ"א 38-חיזוק מבנים</b></p> <p>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 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>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.</p>
י.ד.	<p><b>דרכים:</b></p> <p>1. שטח שמיועד לדרך יעבור על שם עיריית ירושלים.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על י התקן התקף וע פ"י מידות תקניות.</p>
טו.	<p><b>רשות העתיקות:</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>

4.2	<b>דרכים</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
	1- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2- גדרות בתחום הדרך ירסו כתנאי להיתר בניה בשטח.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית משטח תא (השטח %)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לקובעת לכניסה	מעל לקובעת לכניסה							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	כמסומן בתשריט				4	12.00 וכמפורט בנספח 1 מס' 1	27%	15	7	107	1006	-	-	110	896	936	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
\*תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור:**

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.

**6.3 הוראות רישום:**

- א. 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.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.4 עצים להעתקה/לשימור**

1. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.  
סקר העצים יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
2. סימון בתשריט- עצים לשימור:  
ארבעה עצים בצד הצפוני וצפון-מזרח וצפון מערב : מס' 3, 4 (פרי), מס' 1, 2 (ברושים).  
הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
3. סימון בתשריט- עצים להעתקה:  
2. עצי פרי (משמש) בצד דרום, בתחום בנייה.  
תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.  
נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

**6.5 תנאים למתן היתר בניה:**

- (1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- (2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:  
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 שתוצמדה ליחידות הדויר, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

כמוכן תכלול התכנית אלמנטים נוספים, באם ידרשו.

3) הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

4) 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

5) תנאי למתן היתר בניה ביצוע ההריסות כמסומן במסמכי התכנית.

הוועדה המקומית תהיה ראשית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

## 7. ביצוע התוכנית

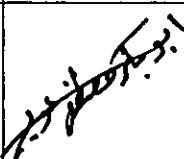
### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
04/05/2013		לייר	080525520	אבו עויס בכר	מגיש התוכנית
04/05/2013		לייר	080525520	אבו עויס בכר	בעלי עניין בקרקע
04/05/2013	אדריכל עיד פהים מס' 40047 	לייר	08059353	עוד פהים	עורך התכנית