

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12904

שם תוכנית: תוספת קומה ויח"ד בבניין מגורים, בשכ' א-טור, ירושלים

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 2.1.08.2014
נתקבל
 תיק מס' _____

מחוז: ירושלים.
מרחב תכנון מקומי: ירושלים.
סוג תוכנית: מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____ לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>_____ יו"ר הוועדה המחוזית חאריז</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה (הסבר על התכנית, הסטוריה תכנונית של המבנה, מה השינויים המבוקשים ומדוע, האם ההרחבות על כל הבניין או בחלקו ומדוע, האם הבניה על רכוש משותף/ פרטי וכיוב').

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים א-טור שגודלו כ- 1.480 דונם על פי תב"ע 3085 החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 מיוחד.

התכנית מציעה שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' לשם תוספת אחוזי בניה.

רקע תכנוני לתכנית (התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

היתר בניה מס' 94/188.2, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

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

בשטח קיימים שני מבנים שנבנו על פי היתר בניה מס' 94/188.2 עם חריגות בניה, התכנית מיועדת להכשיר את החריגות עם תוספת קומות ואחוזי בניה.

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

יפורסם
ברשומות

תוספות קומה ו-יח"ד בבניין מגורים, שכ' א-טור, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

12904

מספר התוכנית

1.480 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

17/08/2014 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

224210 קואורדינטה X
632200 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים-שכ' א-טור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים.

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה ירושלים.

יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים. א-טור. ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
ל"ר	• לא מוסדר	• ל"ר	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"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 בתחומה	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
3085	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 3085 בתחומה	י.פ. 4605	שנה לועזית: 21.01.93
מק/5022/א'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א' הוראות תכנית מק/5022/א' תחולה על תכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן תשנ"ו 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	17/08/2014	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עוד פהים	17/08/2014	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עוד פהים	17/08/2014	1	ל"ר	ל"ר	* מחייב חלקית	נספח בניוי

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 בניין, מס' יח"ד, קווי בניין, שטח בניה, מס' קומות, הריסת בניין מס' 2, מפלס ± 0.00 .

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)
לי"ר.	מוסא שוויקי	080356090	לי"ר.	לי"ר.	לי"ר.	א-טור-ירושלים	026281065	-	-	לי"ר.	לי"ר.

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר.	לי"ר.	לי"ר.	לי"ר.	לי"ר.	לי"ר.	לי"ר.	לי"ר.	לי"ר.	לי"ר.	לי"ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
לי"ר.	מוסא שוויקי	080356090	לי"ר	לי"ר	א-טור-ירושלים	026281065	-	לי"ר	לי"ר	

1.8.4 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	056254667	40049	לי"ר.	לי"ר.	ירושלים ת:ד 17422	6281065	0546234742	6262071	Shuruq_office@yahoo.com
מודד	תופיק ג'בארה	023481914	119	לי"ר.	לי"ר.	בית חנינה-ירושלים	02-58388502	-	-	-

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
לי"ר.	לי"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**

תוספות קומה ויחיד בשכ' א-טור, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.

בניין מס' 1

- 2.1.1 שינוי קומת חניה לקומת מגורים במפלס 0.00=674.33
- 2.2.2 הגדלת מס' קומות מ-3 מעל הקרקע (כולל קומת חניה על קרקעית) ל-4 קומות מעל הקרקע
- 2.2.3 הגדלת מס' יחיד מ- 6 יחיד ל- 12 יחיד. (בבניין מס' 1)
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בבניין וקביעתם ל- 1502.33 מ"ר מהם כ- 1412.33 מ"ר שטחים עיקריים ו- 90.00 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין סככה/גדרות/חריגות בניה להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין חניה.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע.

בניין מס' 2

- 2.1.1 הריסת קומה ראשונה במלאה והחלק ללא היתר בניה בקומת קרקע
- 2.1.2 להשאיר הבניין המאושר לפי היתר בניה מס' 94/188.2
- 2.1.3 קביעת מספר יחיד ל-1
- 2.1.4 קביעת מספר הקומות ל-1
- 2.1.5 קביעת שטחי הבניה בהיקף של 83 מ"ר עיקרי ללא שטחי שירות
- 2.1.6 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה, כאמור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין סככה/גדרות/חריגות בניה להריסה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין חניה.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת.
- 2.2.13 קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.480 דונם.
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מכורט				
ע"פי תכנית מס' <u>3085</u>		1495.33	705.33+	740מ"ר	מ"ר	מגורים ב'
-		13	6+	7	מסי יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח		יעוד
	עצים לשימור	סככה/גדרות/חריגות בניה להריסה			
	1	1	1		מגורים ב'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	1480	מגורים ב'	100%	1480	אזור מגורים 5 מיוחד.
100%	1480	סה"כ	100%	1480	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ב.	<p>הוראות בניו: - גובה המבנה לא יעלה על 4 קומות במפלס הקרקע (כולל) - יש לודא כי יסודות הממ"דים המופיעים בהיתר הבניה לא יפגעו - ילא יותר שינוי בגובה מפלס ה-0.00 ויקבע על 674.33 - קווי הבניין הינם ע"פי המסומן בתשריט</p>
ג.	<p>העתקה מתקנים על גג: 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, תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ד.	<p>מס' יח"ד ד"ר: מספר יחידות הדיור המרבי בשטח יהיה <u>13</u> יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ה.	<p>זכויות בניה: הבניה והוראות הבניו יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ו.	<p>שמירה על עצים בוגרים - עצים שימור: א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבניו מס' 1 בצבע אדום הינם לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס, לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית ע"י נציג מחלקת הגננות. ה. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה לשם הבטחת ביצוע האמור לעיל.</p>
ז.	<p>גריסת פסולת בנייה ופינויה 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 יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ח.	<p>הוראות בנושא חשמל 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 במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ט.	<p>מתקני תקשורת 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>תמ"א 38-חיזוק מבנים</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 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 לייעודו החדש של המבנה.</p>
יא.	<p>חניה:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. כניסת כלי רכב תהא מדרך סטטוטורית בלבד.</p>
יב.	<p>סככה/גדרות/חריגות בניה להריסה</p> <p>סככה/גדרות/חריגות בניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים 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>
יג.	<p>סטייה ניכרת:</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. שטחי הבנייה המירביים הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>7. הריסת השטח המסומן להריסה בבניין מס' 2 הינה מחייבת וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יד.	<p>עתיקות:</p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"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.</p>
טו.	<p>הוראות רישום:</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל</p>

	<p>חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
טז.	<p>קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
יז.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</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 בקני"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 מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, 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 למתן היתר בנייה יהא הצגת הוכחה בדבר הריסת בניין מס' 2 במלואו.</p> <p>(5) תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת 2 עצים בוגרים בתחום התכנית.</p>
יח.	<p>חלחול מי נגר: 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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) ..	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מלל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות												עיקרי	
מגורים ב'	1 (סה"כ)	1480	1495.33	90.00	-	-	13	8.78	30.66%	-	-	-	-	-	כמסומן בתשריט		
	1 (בניין מס' 1)	1480	1412.33	90.00	-	-	12	-	25.05%	13.00+	4	-	-	כמסומן בתשריט			
	1 (בניין מס' 2)	1480	83.00	-	-	-	1	-	5.61%	213.00+	1	-	-	כמסומן בתשריט			

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.

** הערות לגובה המבנים 1 ו-2:

(1) גובה מבנה מס' 1 יהיה 13.00+ / 687.33 מ' מעל גובה זה יותר הקמת מעקה תקני ומבנה יציאה לגג שלא יעלה על 689.73 / 15.40+ מ'

(2) גובה מבנה מס' 2 יהיה 3.00+ / 678.92 מ'

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

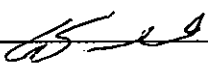
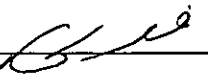
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 8/17/2014	חתימה:	שם: מוסא שויקי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 17/08/2014	חתימה:	שם: עוד פהים	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	אדריכל עוד פהים מס' 40049	תאגיד: ל"ר	
תאריך: 17/08/2014	חתימה:	שם: מוסא שויקי	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	