

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 14097

תוספת קומה ויח"ד לבנין מגורים בשכונת שועפט רח' אל-אסמע'י, שועפט, ירושלים

מ"י ד"ר ה. גלים
לשכת התכנון מחוז ירושלים
22-00-2014
כתק"ל

מחוז: ירושלים
מרחב התכנון מקומי: ירושלים
סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18.5.14
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך _____
יו"ר הוועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתכנית**דברי הסבר לתוכנית**

שם התכנית : תוספת קומה ויח"ד לבנין מגורים בשכונת שועפט, רח' אל-אסמעי, שועפט, ירושלים.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

הקרקע (חלקה 1/45 גוש 30551) נמצאת ברח' אלאצמעי בשכונת שועפט מזרח מדרך ראמללה, מדובר בשטח של 764 מ"ר המיועד לאזור למגורים 5 מיוחד לפי תכנית 3456 א' המאושרת.
הוכן ת.צ.ר לכל החלקה וקיבל מס' אלפסא 976/06, ענין התכנית חלקה ארעית מס' 1.
על שטח התכנית קיים בנין שנבנה לפי היתר בנייה מס' 45277 ותיק רשוי מס' 98/658. מעבר להיתר הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד, והרחבת דיור.
בנית קומה חדשה קומה ג בשתי יח"ד.

התכנית מציעה שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ל- אזור מגורים ב', תוך הכשרת עבירות הבניה שבוצעו בשטח התכנית. ובנית קומה חדשה שלמה קומה ג בשתי יח"ד חדשות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
כמו שהוזכר לעיל הבנין נבנה לפי היתר בניה אבל חלק מהבנין נבנו ללא היתר, יש לצין שיש הליך משפטי נגד בעלי הבנין.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל קרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים תכנית מס' 14097

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה ויח"ד לבנין מגורים בשכונת שועפט
רח' אל-אסמע'י שועפט, ירושלים.
14097

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

0.764 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

15/6/2014

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

ל.ר

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 התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינאטה x	222-425
		קואורדינאטה y	635-450
1.5.2	תאור מקום	שטחים ברח' אלאסמעי מזרח מדרך ראמלה בשכונת שועפט.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	עיריית ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים.
		שכונה	שועפט.
		רחוב	אל-אסמעי
		מספר בית	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30551	לא מוסדר	חלק מהגוש		45

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 מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
במ/3456א	שינוי	תכנית זו משנה בתחומה את הוראות תכנית 3456א.	י.פ. 4795	16.8.1999
5166ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166ב' לחניה. הוראות תכנית 5166ב' לחניה תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022א הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	16.7.1959
תמ"א 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	25/5/2000

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		חוסין מסודה	15/6/2014	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		חוסין מסודה	15/6/2014	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
		חוסין מסודה	15/6/2014	1	ל"ר	1:100	*מחייב חלקית	נספח בינוי-נספח מס' 1

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.
* מחייב לעניין גובה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בנין, ושטחי בנייה מירביים

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 (*)
יום פרטי	עומר חאלד דעיס	029190097	ל"ר	ל"ר		ת.ד. 25093 ירושלים		0544417559		יום פרטי	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עומר חאלד דעיס יונס חאלד דעיס נהאד חאלד דעיס כדינה חאלד דעיס נוהא חאלד דעיס סועאד חאלד דעיס מהא חאלד דעיס כפאיה חאלד דעיס מחמד כליל דעיס רבחי כליל דעיס שכרי כליל דעיס עאדל דעיס עואת דעיס עזיה דעיס עזמי דעיס אנואר דעיס פארוק דעיס הייפא דעיס ווגיה דעיס עבד אלחקים עזיז דעיס	029190097 080289333 080289325 080289309 023237159 080289317 024751240 028280147 080558992 80330244 156106915 085588431 042972843 041863600 041435500 080330236 041206749 080330251 8052497	דרכון אמריקאי דרכון אמריקאי דרכון אמריקאי דרכון אמריקאי דרכון אמריקאי	ל"ר	ת.ד. 25093 ירושלים		0544417559		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן	חסין מסודה עוודאללה סמ'	081031692 80804875	114241 36310		ת.ד. 25135 שועפט-ירושלים	5822743 5824845	0544287284 0522289732		Engineersami1@yahoo.com
מודד	אבו רג'ב נזאר	033238536	1168		ת.ד. 54290 ירושלים	026567605	0522676115	026567604	Musa3@bezeqint.net

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
הועדה המקומית.	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת זכויות בניה, ומס' קומות ומס' יח"ד, סה"כ 8 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1224 מ"ר (מתוכם 1183 מ"ר שטחים עיקריים ו-41 מ"ר שטחי שירות).
- 3- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - א- קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה קרקע וקומה א' לשם הרחבת 4 יח"ד הקיימות בהתאם לנספח הבינוי.
 - ב- קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת ב' וקומה ג' לשם יצירת 4 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.
 - 4- קביעת קוי בנין חדשים.
 - 5- קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה.
 - 6- הגדלת מס' הקומות ל-4 קומות.
 - 7- קביעת הוראות בגין גדרות/מבנה להריסה.
 - 8- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התכנית – 0.764 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י ת.ב.ע מס' 3456 א מצב מאושר		1183	854+	329	מ"ר	מגורים
עפ"י ת.ב.ע מס' 3456 א מצב מאושר		8	5+	3	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור/להעתקה	גדרות/מבנה להריסה	1	מגורים ב'
1	1		

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%	764	מגורים ב'		100%	764	מגורים 5 מיוחד
100%	764	סה"כ		100%	764	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי:	א.
<ul style="list-style-type: none"> • כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. • עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. • קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. • קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' לשם הרחבת 4 יח"ד הקיימות בהתאם לנספח הבינוי. • קביעת בינוי להכשרת קומה ב' ולתוספת קומה ג' החדשה מעל הבנין הקיים לשם תוספת 4 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי. 	
תנאים למתן היתר בנייה בשטח :	ב.
<p>(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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 מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות 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 סולאריים), 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 מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>5.תאום עם מחלקת מכבי אש.</p> <p>6.תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>7.נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפי"ע.</p> <p>8. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>9. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לענין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לענין הסרת צינורות מקירות הבניינים,הסרת אנטנות,טיפול בגדרות,טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן כל שיידרש.</p>
ג.	<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 למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ד.	<p>קולטי שמש על הגג:</p> <p>a. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>b. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ה.	<p>גדרות להריסה:</p> <p>הגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>
ו.	<p>פסולת בנין:</p> <p>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.</p>
ז.	<p>רשות העתיקות:</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>
ח.	<p>עצים לשימור/להעתקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה . תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גנן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם. 4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות. 5. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק של 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים. 6. נציג מחלקת הגננות יבדוק את העצים וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

ט.	<p>סטיה ניכרת:</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
י.	<p>חיזוק מבנים-תמ"א 38:</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 לענין 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 2413 (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>

5 טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כפי שמסומן בתשריט				0	4	12.48	10.7	8	41.4	160	1224	-	-	41	1183	764	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 גג תקני בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב" / 4 :**

יותרו 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, חלוקים, וכד').

6.2 היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

6.3 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.

6.4 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.

6.5 הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות

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.
ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

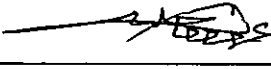
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

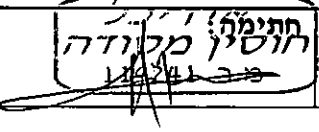
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד	
	לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: עומר ח'אלד דעים ת.ז. 029190097	חתימה: 	תאריך: 15/6/2014	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: ל"ר		

שם: חסין מסודה ת.ז. 08103692	חתימה: 	תאריך: 15/6/2014	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד: ל"ר		

תאריך: 15/6/2014	חתימה:	דרכון אמריקאי	029190097	עומר חאלד דעים	בעל עניין בקרקע
			080289333	יונס חאלד דעים	
080289325	נהאד חאלד דעים				
080289309	כדיגה חאלד דעים				
023237159	נוהא חאלד דעים				
080289317	סועאד חאלד דעים				
024757240	מהא חאלד דעים				
02828014	כפאיה חאלד דעים				
080558992	מחמד כליל דעים				
80330244	שכרי כליל דעים				
156106915	עאדל דעים				
085588431	עזאת דעים				
042972843	עזיה דעים				
041863600	עזמי דעים				
041435500	אנואר דעים				
080330236	פארוק דעים				
041206749	הייפא דעים				
080330251	ווגיה דעים				
8052497	עבד אלחקים דעים				
	עזיז דעים	תאגיד:			
מספר תאגיד: ל"ר					