

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד ה"ל
לשכת התכנון נא"ה י-ם
22-00-2016

תכנית מס' 14206 נ"ת ק"ב ל

תוספת בניה למגורים בשכונת שועפט

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 התליטה ביום: 18.6.14
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית
 תאריך: +

--	--

דברי הסבר לתוכנית

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : תוספת בניה למגורים בשכונת שועפט

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

מגיש התכנית הנו בעל הקרקע לפי לוח התביעות.
 החלקה מס' 45 גוש 30551 בשכונת שועפט נכללת בתכנית במ/3456א', הוכן ת.צ.ר עבור החלקה
 לפי מס' אילפסא 976/06 ולפי הת.צ.ר אנו מועניינים בחלקה ארעית מס' 3.
 הקרקע נמצאת בשכונת שועפט מזרח מדרך ראמללה ברח' אלאצמעי, מדובר בשטח של 2001
 מ"ר המיועד לאזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית במ/3456א' המאושרת.
 על שטח התכנית קיים בנין מס' 1 בן שתי קומות מעל קומת המרתף שנבנה לפי היתר בנייה מס'
 54957 ותיק רשוי מס' 98/658.1. ובנין מס' 2 בן שתי קומות מעל קומת מרתף שנבנה לפי היתר
 בנייה מס' 60433 ותיק רשוי מס' 98/658.3.

התכנית עניינה שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ל- אזור מגורים ב'.
 אין עבירות בנייה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
 כמו שהוזכר לעיל הבנין נבנה לפי היתר יש לצין אין עבירות בניה.

מעמדו של מגיש התכנית
 מגיש התכנית הוא בעל קרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 14206

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת בניה למגורים בשכונת שועפט</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>2.001 דונם</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>• מתן תוקף</p> <p>1</p> <p>15/6/2014</p>	<p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>
<p>ל.ר</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
222-455	קואורדינטות X		
635-425	קואורדינטות Y		
שטחים מזרח מדרך ראמלה - רח' אלאצמעי - בשכונת שועפט.		תאור מקום	1.5.2

עירית ירושלים	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
ירושלים	נפה		

ירושלים.	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
שועפט.	שכונה		
אלאצמעי	רחוב		
ל"ר	מספר בית		

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

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16.8.1999	י.פ. 4795	תכנית זו משנה בתחומה את הוראות תכנית 3456א'.	שינוי	במ/3456א
21/1/2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166ב' לחניה. הוראות תכנית 5166ב' לחניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022א הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022א
16.7.1959	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62
25/5/2000	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	תמ"א 15

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	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
		חוסין מסודה	15/6/2014	1	לי"ר	1: 250	מחייב	תשריט התכנית
		חוסין מסודה	15/6/2014	1	לי"ר	1: 100	*מחייב חלקית	נספח בינוי

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 לענין גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, מס' יח"ד מירבי, קווי בנין 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 (*)
מגיש התכנית	יוזם פרטי	רבחי כליל דעים	080558992	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 25093 שועפט- ירושלים		0526019160			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	יוזם פרטי	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	לי"ר	ת.ד. 25093 שועפט- ירושלים		0526019160		

1.8.3 עורך התכנית 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 מתכנן	חסין מסודה עוודאללה סמי	081031692 80804875	114241 36310			ת.ד. 25135 שועפט-ירושלים	5822743 5824845	0544287284 0522289732		Husscin88@gmail.com Engineersamil@yahoo.com
מודד	אבו רג'ב נואר	033238536	1168			ת.ד. 54290 ירושלים	026567605	0522676115		

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**

תוספת 2 קומות מעל 2 בנינים קיימים, שועפט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- | | |
|-------|--|
| 2.2.1 | שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'. |
| 2.2.2 | הגדלת שטחי הבניה בבנין מס' 1 בשטח וקביעתם ל 1519 מ"ר (מתוכם 959 מ"ר שטחים עיקריים ו- 560 מ"ר שטחי שירות). הגדלת שטחי הבניה בבנין מס' 2 בשטח וקביעתם ל 1590 מ"ר (מתוכם 1091 מ"ר שטחים עיקריים ו- 499 מ"ר שטחי שירות). |
| 2.2.3 | שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים. |
| 2.2.4 | קביעת מס' יח"ד בבנין מס' 1 ל- 8 יח"ד.
קביעת מס' יח"ד בבנין מס' 2 ל- 8 יח"ד. |
| 2.2.5 | הגדלת מס' הקומות מ- 2 קומות מעל קומת חניה ל- 4 קומות בבנין מס' 1 ובנין מס' 2. |
| 2.2.6 | קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה. |
| 2.2.7 | קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. |
| 2.2.9 | קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה. |

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התכנית – 2.001 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר		ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט					
לפי היתר בנייה מס' 98/658.1		2050	1084+	966		מ"ר	מגורים
לפי היתר בנייה מס' 98/658.3							
לפי היתר בנייה מס' 98/658.1		16	8+	8		מס' יח"ד	
לפי היתר בנייה מס' 98/658.3							

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
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%	2001	מגורים ב'		100%	2001	מגורים 5 מיוחד
100%	2001	סה"כ		100%	2001	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי:
	<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 תוספת מעלית ומרפסת בבנין מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי. • קביעת בינוי לתוספת בניה במרתף לשם תוספת מחסנים והרחבת חנייה בבנין מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי. • קביעת בינוי לתוספת קומה ב' ו ג' מעל קומת א' בבנין מס' 1 לשם תוספת ארבע יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי. • קביעת בינוי לתוספת בניה במרתף לשם תוספת מחסנים והרחבת חנייה בבנין מס' 2 בהתאם לנספח הבינוי. • קביעת בינוי לתוספת קומה ב' ו ג' מעל קומת א' בבנין מס' 2 לשם תוספת - - ארבע יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.
ב.	תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
	<p>(1). תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי 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 שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות 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</p>

<p>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 תהינה 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. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>6. הוועדה המקומית תהיה רשאית 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 שיידרש</p>	
<p>ג. 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/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	
<p>ד. קולטי שמש על הגג:</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>	
<p>ה. 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>	
<p>ו. 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>	
<p>ז. עצים לשימור:</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית.</p> <p>3. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>5. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק של 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>6. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>7. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי</p>	

<p>הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>8. תזמון ההעסקות, סוגי ההעסקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העסקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם</p> <p>9. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
<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>	ט.
<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 ליעודו החדש של המבנה</p>	י.
<p>חלחול מי נגר:</p> <p>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:</p> <p>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.</p> <p>2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</p> <p>3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</p> <p>4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</p> <p>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגיטון מונמד.</p>	יא.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' בנין	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
											סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שרות		עיקרי	שרות	עיקרי					
כפי שמסומן בטשריט ;				1	4	19.309	8	8	18.76	-	1519	376	0	184	959	1	2001	1	מגורים ב'
								8	17.36	-	1590	347	0	152	1091	2			
								16	36.12	155.37	3109	723	0	336	2050	סה"כ			

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

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, כל בנין בנפרד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 15/6/2014	חתימה:	שם: רבחי כליל דעיס ת.ז. 080558992	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 15/6/2014	חתימה: <u>אדריכל</u> <u>חוסין מסודה</u> מ.ר. 114241	שם: חסין מסודה ת.ז. 08103692	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד:		

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