

1014247

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0112730

תוספת בניה למגורים בשכונת שועפט-ירושלים,

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

*[Handwritten signature]*

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

*[Handwritten signature]*  
 יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
מגיש התכנית הינו בעל הקרקע לפי תמצית הבעלות המצורף.  
חלקה מס' 110 גוש 30549 בשכונת שועפט נכללת בתכנית במ/3456 א'.  
הקרקע נמצאת בשכונת שועפט מזרח מדרך ראמללה ברח' חאפז אברהים, מדובר בשטח של 1018.52 מ"ר  
המיועד לאזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית במ/3456 א' המאושרת.  
על שטח התכנית קיים בנין בן שתי קומות, קומת הקרקע נבנתה בשנת 1965 לפי ההיתר המצורף, קומה ראשונה  
נבנתה לפני עשרות שנים.  
התכנית מציעה שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה למגורים בשכונת שועפט-ירושלים,
		מספר התכנית	101-0112730
1.2	שטח התכנית		1.018 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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  
 קואורדינאטה X 222131  
 קואורדינאטה Y 635775
- 1.5.2 תיאור מקום שטחים מזרח מדרך ראמללה -רח' חאפז אבראהים - בשכונת שועפט-ירושלים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		חאפז איבראהים	ירושלים

שכונה שועפט

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30549	לא מוסדר	חלק	110	

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	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	תמא/ 15 ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב' לחניה. הוראות תכנית 5166 ב' לחניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62 ✓
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית במ/3456 א' וכל יתר ההוראות...	ביטול	במ/ 3456 א' ✓

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חסין מסודה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חסין מסודה			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100		30/06/2014	מסודה חסין		07/12/2014	נספח בינוי מחייב לעניינים הבאים: גובה בניה מירב, וקווי בנין מירביים. -חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/03/2015	מסודה חסין		01/03/2015	חתום להפקדה	לא

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אברהמים עבדאלסלאם עוודאללה			ירושלים	חאפז איברהמים		054-5941769	025824845	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אברהמים עבדאלסלאם עוודאללה			ירושלים	חאפז איברהמים		054-5941769	025824845	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהמים עבדאלסלאם עוודאללה			ירושלים	חאפז איברהמים		054-5941769	025824845	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חסין מסודה	114241	ירושלים	ירושלים	דרך שועפאט		02-5822743		Hussein88@ mail.com
מודד	מודד	נואר אבו רגיב	1168		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605		Musa3@beze qint.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

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 מעל בנין קיים לשם יצירת 4 יחיד חדשות, בשכונת שועפט-ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי עבור תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יחיד חדשות.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל 1477 מ"ר) מתוכם 1346 מ"ר שטחים עיקריים ו-131 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.4 שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
- 2.2.5 הגדלת מסי יחיד מ-4 יחיד ל-8 יחיד.
- 2.2.6 הגדלת מסי הקומות משתי קומות ל-4 קומות.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/ולשימור.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין מבנה/גדרות להריסה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.018	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מגורים (יחיד)	יחיד 2	+6	8
לפי היתר ירדני מס' 15656 והיתרים קודמים			
מגורים (מ"ר)	מ"ר 345	+1,001	1,346
לפי היתר ירדני מס' 15656 והיתרים קודמים			

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	101
מגורים ב'	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	25.08	2.46
מגורים 5 מיוחד	993.44	97.54
סה"כ	1,018.52	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	25.08	2.46
מגורים ב'	993.45	97.54
סה"כ	1,018.53	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

	<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	מגורים	
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
	<b>הוראות בינוי</b>	א
	<p>1. עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	ב
	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.                  2. החניה תהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.                  3. תנאי למתן היתר בניה יהא - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	ג
	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנה והגדרות 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, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>	ד
	<p><b>סטיה ניכרת</b></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.                  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.                  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.                  ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	ה
	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</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>	ו
	<p><b>פסולת בניין</b></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
	<b>קולטי שמש על הגג</b>	

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים ב'</b></p> <p>1. בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. 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>3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
<p>ח</p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <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 וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, 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 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 רשות מנהל התעופה האזרחית.</p> <p>6. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תצ"ר.</p>
<p>ט</p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או 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</p>

4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א') לחזור מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד 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 לדרישותהעמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>(1) העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>(2) העצים המסומנים בצבע כתום בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועח חשבונם להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>(3) כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>(4) חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק של 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>(5) כתנאי לטופס-4 יבדוק נציג מחלקת הגנות את העצים וחיבורם למערכת השקייה.</p> <p>(6) באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>(7) תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>(8) נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ב. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן והיו כמציון בתשריט.</p> <p>ג. השטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
(3)	(3)	(3)	(2)	4	13 (1)	8	8	37	148.67	1477	131	1346	993.44	1	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 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 לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד עד גובה 15.60.
- (2) כפי שתסומן בתשריט.
- (3) כפי שמסומן בתשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	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.
<b>6.2</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
<b>6.3</b>	<b>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. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
<b>6.4</b>	<b>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.
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</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 מגוונים בכל מבנן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנייל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנייל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	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

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.7</b>
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.	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p><b>תאריך:</b></p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b></p> <p>אברהמים עבדאלסלאם</p> <p>עוודאללה</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>מגיש</b></p> <p><b>התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b></p> <p>אברהמים עבדאלסלאם</p> <p>עוודאללה</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>יזם</b></p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>	<p><b>סוג:</b></p> <p>בעלים</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>אברהמים עבדאלסלאם</p> <p>עוודאללה</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>בעל עניין</b></p> <p><b>בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>	<p><b>סוג:</b></p> <p>עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>חסין מסודה</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p> <p>ירושלים</p>	<p><b>עורך</b></p> <p><b>התכנית</b></p>

**אוריכל**  
**חוסין מסודה**  
 11424/1-78