

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0297960

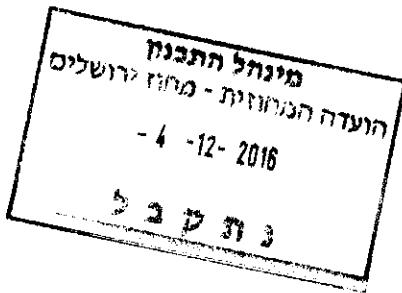
שינוי ייעוד קרקע תוספת 4 בניינים חדשים שועפאט ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 13/12/2015
 להפקיד את התכנית

28/07/2016
 תאריך
 יו"ר הועדה המחוזית **ניצמח פזית**

מינהל התכנון הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התל"ט ביום _____ לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה לענין אישור שר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שועפאט.
שטח התכנית: כ-4.732 דונם.
על פי תכנית א3456 התקפה בשטח, מיועד שטח התכנית בחלקו לאזור מגורים 1 ובחלקו לשטח נוף פתוח.
על פי תכנית המתאר מיועד מרבית השטח לאזור מגורים בן 6 קומות
התכנית קובעת 320% בניה למגורים וכך הפרשות לצורכי ציבור הכוללות דרך, שצ"פ, שביל הולכי רגל ושטח
למוסדות ציבור.
מגיש התכנית הוא בעלי הקרקע.
בשטח התכנית אין מבנים ואין עבירות בניה.
בתכנית המוצעת 4 בנייני מגורים חדשים בני 8 קומות 79 יח"ד ומבנה לצורכי ציבור וחינוך.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי ייעוד קרקע תוספת 4 בניינים חדשים שועפאט ירושלים.
		מספר התכנית	101-0297960
1.2	שטח התכנית		4.732 דונם
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	לי"ר
		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

קואורדינטה X 222318

קואורדינטה Y 635887

1.5.2 תיאור מקום שכונת שועפט

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
			ירושלים

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30543	לא מוסדר	חלק		51, 53-54, 1001

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7611	א54, א53

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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית 62	ביטול	62 ✓
26/01/2012	2286	6368	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 7611.	שינוי	7611 ✓
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מבטלת את תכנית א34562	ביטול	במ/ 3456/א ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022/א ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אל קדר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חסן עבד אל קדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		18/03/2015	חסן עבד אל קדר	11/07/2016	מנחה למעט קווי בנין מספר קומות וגובה בניין	לא
תנוחה	מנחה	1: 250		11/07/2016	מוחמד עמר	11/07/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/03/2015	חסן עבד אל קדר	11/07/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עלי יוסף אבו עלקם			ירושלים	דרך שועפאט		02-5824091		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עלי יוסף אבו עלקם			ירושלים	דרך שועפאט		02-5824091		
אחר	שחאדה דרויש אבו עלקם			ירושלים	דרך שועפאט		02-5827361		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגישי התכנית הינם בעלי עניין לצורך תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן עבד אל קדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	מוחמד עמר	2939877		ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463		haitham@yarden-eng.com

תכנית מס': 101-0297960 - שם התכנית: שינוי ייעוד קרקע תוספת 4 בניינים חדשים שועפאט ירושלים.

מועד הפקיה: 24/07/2016 15:27 - עמוד 8 מתוך 19 - מונה תדפיס הוראות: 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הקמת 4 בנייני מגורים בהם 79 יח"ד, קביעת שטח ציבורי פתוח, דרך, שביל ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 ושטח נוף פתוח לאזור מגורים ד', דרך, שביל, שטח למוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ל-4 בנייני מגורים חדשים בני 8 קומות.
3. קביעת הוראות בינוי למבנה לצורכי חינוך.
4. קביעת מספר יחידות הדיור בשטח התכנית ל-79 יח"ד.
5. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית לסך של 20385 מ"ר.
6. קביעת שטחי מרפסות.
7. קביעת הוראות לפיתוח השצ"פ.
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה
9. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
10. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.732	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+1,470
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+73
מגורים (מ"ר)	מ"ר	712	+7,509
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	סה"כ מפורט
		מתארי	מפורט
			1,470
			79
			8,221

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 מוצעת	501
מבנים ומוסדות ציבור	201
מגורים ד'	4 - 1
שביל	502
שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	4, 3
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	502
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	4 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	957	20.22
שטח נוף פתוח	3,775	79.78
סה"כ	4,732	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	858.04	18.12
מבנים ומוסדות ציבור	804.36	16.99
מגורים ד'	2,837.71	59.94
שביל	151.25	3.19
שטח ציבורי פתוח	82.83	1.75

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	4,734.18	100
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית		
סוג ישות	שטח במ"ר	
זיקת הנאה למעבר ברכב	245.33	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים חניה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ב. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ג. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>ד. יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ז. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. תותר חניה תת קרקעית ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי 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 סעיף שלביות הביצוע תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ה. ניווד שטחי מרפסות לשימושים אחרים מהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>

4.1	מגורים ד'
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. השלמת פתרון הביוב כנדרש ע"י הרשות. ב. הפיתוח והביצוע של השטחים הציבוריים בכל גבול התכנית יהיו תנאי לטופס 4 ראשון במתחם.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח של השטחים הפרטיים והציבוריים. בתכנית תהיה הפרדה פיזית בין השטחים הפרטיים לציבוריים. ה. תנאי למתן היתר הבניה יהיה קבלת חוות דעת המחלקות הבאות: איכות הסביבה, קיימות, תברואה, חברת חשמל, כבאות, עתיקות, גיחון, שפ"ע ושפ"ע עצים. ו. תנאי להוצאת היתר הבניה ראשון בתחום התכנית יהא הגשת נספח פיתוח לשטח הציבורי הפתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ז. תנאי למתן היתר הבניה ראשון יהא הכנת תצ"ר.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p>
י	<p>גמישות להיתר</p> <p>א. לעת מתן היתר הבניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של קומות החניה אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף. ב. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין במסמכי התכנית.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מבנה לצרכי חינוך גני ילדים, מעונות יום,</p>
4.2.2	הוראות

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א.תיאום המבנה עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים. ב. על שטח זה חל סעיף הפקעות, סעיף 6.5. ג.הבינוי במבנה יהיה מדורג בהתייחס לטופוגראפיה לצורך ניצול יעיל של המגרש. ד.החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ה.ניתן יהיה להקים את מבנה הציבור בשלבים וזאת בתנאי שבכל שלב ילקחו בחשבון מקומות החניה הדרושים לאותו שלב .</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א.גינון ונטיעות ב. מתקני משחק</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א.תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב.השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת. ג.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 העיר או מי מטעמו.</p>
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל גינון ונטיעות
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א.תוואי השבילים ורוחבם יהיה כמצוין בתשריט. ב.השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח של שביל ציבורי להולכי רגל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שטחי בניה	עיקרי	שדות	עיקרי					
(2)	(2)	(1) 4	6	20.4	26	21	45	471	3174	874	430	332	1328	674	1		מגורים ד'
(2)	(2)	(1) 3	6	20.4	26	21	45	517	3710	1310	357	344	1489	717	2		מגורים ד'
(2)	(2)	(1) 4	8	27.2	18	22	45	708	5979	3068		454	2237	844	3		מגורים ד'
(2)	(2)	(1) 4	8	(3) 23.8	18	15	45	612	3672	1626	150	306	1440	600	4		מגורים ד'
(2)	(2)	4	5				45	(4) 479	3850	2250		130	1470	804	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
210	(2)	(2)	1		מגורים ד'
210	(2)	(2)	2		מגורים ד'
220	(2)	(2)	3		מגורים ד'
150	(2)	(2)	4		מגורים ד'
	(2)	(2)	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

1- שטח המרפסת המקורה לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דור.

2- לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשונה מהמצוין בנספח הבינוי תתאפשר תוספת קומת חניה תת קרקעית נוספת..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג.

(4) אחוזי הבניה המרביים למגורים מעל הקרקע הנם 320% באזור מגורים ד'..

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	א.גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'.
6.2	חלוקה ו/ או 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.
6.3	ניהול מי נגר
	א. ייוותרו 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).
6.4	בדיקות ארכאולוגיות
	על פי חוק העתיקות, התש"ל"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.
6.5	חומרי הפירה ומילוי
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.7	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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה בתאי שטח 1,2,3, תבוצע בהינף אחד,	במידה והחניה תהיה משותפת לא תותר בניה בשלבים
2	בנית מגרשי המגורים	השביל, הדרך והשטח הציבורי הפתוח שבתחום התכנית יפותחו בד בבד עם בניית מבני המגורים.
3	תנאי לאיכלוס מבני המגורים	סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח לשביעות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	סוג:	שם: עלי יוסף אבו עלקם שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
חתימה:			
תאריך:	סוג: אחר	שם: עלי יוסף אבו עלקם שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
חתימה:			
תאריך:	סוג: אחר	שם: שחאדה דרויש אבו עלקם שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
חתימה:			
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: חסן עבד אל קדר שם ומספר תאגיד: משרד - סווה	עורך התכנית
חתימה:			