

חוק התכנון והבניה, התשל"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 13297
שינוי יעד שטח פתוח ותוספת יח"ד. צור באהר

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13297</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' <u>611</u> ביום <u>6.2.11</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>7.10.11</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : צור באהר.
שטח התכנית : כ-6 דונם.
מרבית שטח המגרש מיועד למגורים.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים.
התכנית נימצאת באזור מגורים 5 מיוחד ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2302 א. בחלקה הקטן בשטח נוף פתוח.
התכנית המוצעת מתוכננת על פי עקרונות תכנית המתאר ועל פי החלטת הוועדה המחוזית הקובעת 180% בניה.
התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המבנה בחניון תת קרעי.
בשטח מתוכננים שטחי ציבור הכוללים שטחים פתוחים ומבנה ציבורי.
מגיש התכנית הוא בעלי הקרקע.
שטח התכנית פנוי מכל מבנה ואין בו עבירות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שינוי יעד שטח פתוח ותוספת יח"ד. צור באהר</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>1.1</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
13297	מספר התוכנית			
6455 מ"ר.		שטח התוכנית	1.2	
		מהדורות	1.3	
• מילוי תנאים לתוקף	שלב			
01	מספר מהדורה בשלב			
30.03.11	תאריך עדכון המהדורה			
		סיווג התוכנית	1.4	<p>יפורסם ברשומות</p>
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית			
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק			
ל.ר.	היתרים או הרשאות			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.				

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	222/250
		קואורדינטה Y	627/600
1.5.2	תיאור מקום	בכניסה לכפר צור באהר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים צור באהר לייר לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לייר	• לא מוסדר	לייר		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	687	16/07/59
א2302	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית א2302	4391	15/09/96
תכנית חניה ב'5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	12,01,10
תכנית מעליות 5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	15.1.10	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	15.1.10	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק	15.1.10	1	ל"ר	1:200	מנחה למעט מספר יחידות דירה, קווי בנין מספר קומות, גובה בנין ושטחי בנייה שהינם מחייבים.	נספח בניי התוכנית

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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					ירושלים צור באחר 72315 ת.ד.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	023271257	חסיין אבו חאמד	לי"ר

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים
				ירושלים צור באחר 72315 ת.ד.	לי"ר	023271257	חסיין אבו חאמד	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עוד ראשי
d_son@netvision.net.il	02- 6734311	0522- 874057	02- 6734303	53446.ת.ד. 91533			55630578	66610		שמואל דודסון	אדריכל	עוד ראשי
survey@barak.net.il	02- 6711433		02- 6711431	צור באחר ירושלים		אפאק שירותי הנדסה בע"מ		1168		שרותי הנדסי מידות ופיתוח	מו"ד מוסמך	מו"ד

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת זכויות בניה בשכונת מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ושטח נוף פתוח לאזור מגורים ב', לדרך, לשטח ציבורי פתוח ולשטח מבנים ומוסדות ציבור ולמסחר ומשרדים.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לבניית 6 מבני מגורים חדשים.
3. תוספת 24 יח"ד מעבר למותר בתכנית המאושרת, סה"כ 48 יח"ד.
4. תוספת 3863 מ"ר למבני המגורים, סה"כ 6286 מ"ר מתוכם 5586 מ"ר עיקריים, 700 מ"ר שירות.
5. קביעת בינוי למבנה ציבורי בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לגני ילדים ושימושים קהילתיים בשטח מרבי של 800 מ"ר
 - ב. קביעת בינוי למבנה משרדים ומסחר בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
 - א. קביעת שטחי בניה מרביים של 367 מ"ר מתוכם 342 מ"ר שטחים עיקריים 251 מ"ר שטחי שירות.
 - ב. קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע.
 7. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
 8. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – זונם	6.455
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המצב המאושר על פי תכניות א2302		5586	+3163	2423	מ"ר	מגורים ב'
		48	+24	24	מס' יח"ד	
		700	+700	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		258	+258	0	מ"ר	מסחר ומשרדים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
	עצים לעקירה	עצים להעתקה	זיקת הנאה	006,005,003	מגורים ב'
עצים לשימור			זיקת הנאה	002	
עצים לשימור	עצים לעקירה		זיקת הנאה	004	
	עצים לעקירה	עצים להעתקה	זיקת הנאה	001	
				505	דרך מאושרת
				501	דרך מוצעת
				201	שטח לבנין ציבורי
				401	שטח ציבורי פתוח
				507	שביל
		עצים להעתקה	זיקת הנאה	506	שביל
				504,503,502	דרך וואו טיפל נופי
				801	שטח מסחר ומשרדים

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד.	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 הני"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 סלולאריים), 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. הפקדת ערבות כפי שייקבע במחלקת גננות לעת היתר הבנייה, עבור שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיזיונופי. הכל באחריות היזם. ה. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. ו. ביצוע סקר עצים מפורט. העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות, העתקות העצים לפי מפרט מקצועי ונטיעות העצים התלופיים.
ה.	רשות העתיקות
ו.	היטל השבחה
א.	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ז.	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.
ח.	חניה	א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח התנועה ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה. ד. 5 מקומות חניה של המבנה המסחרי יוקצו בשטחי החניה של המגורים.
ט.	גמישות	א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. ב. יותר שינוי שינויי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.
י.	סטיה ניכרת	א. גובה הבניה, מס' יחידות הדיור, מספר הקומות ושטחי הבנייה המרביים כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). ב. קוי הבנין 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.
	שטח ציבורי פתוח:	
4.2	שימושים	
4.2.1		א. גינון ונטיעות ב. מתקני משחק
4.2.2	הוראות	
		א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. ב. בפיתוח השצ"פ ישמר מעבר חופשי בין השביל להולכי רגל מדרום ובין המבנה הציבורי.
4.3	דרכים:	
4.3.1	שימושים	
4.3.2	הוראות	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
		א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת. ד. 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.		
	שביל:	4.4
	שימושים	4.4.1
א. מעבר להולכי רגל		
ב. גינון ונטיעות		
	הוראות	4.4.2
א. תוואי השביל ורוחבו יהיה כמצוין בתשריט.		
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח של שביל ציבורי להולכי רגל.		
	מבנים ומוסדות ציבור:	4.5
	שימושים	4.5.1
א. מבנה ציבורי		
ב. חניה		
	הוראות	4.5.2
הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.	עיצוב אדריכלי	א.
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.	פסולת בנין	ב.
ז. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.	תנאים להיתר בניה	ג.
ח. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.		
ט. 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 סלולאריים), 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.		
ה. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח 1 ובנספח התנועה.	חניה	ה.
ו. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.		
ז. מיקום החניות כמצוין בנספח התנועה הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.		
א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.	גמישות	ו.
ג. גובה הבניה, מספר הקומות ושטחי הבניה המרביים כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).	סטייה ניכרת	ז.
ד. קוי הבנין 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.
4.6	מסחר ומשרדים:	
4.6.1	שימושים	
א.	מסחר	
ג.	משרדים	
ד.	חניה	
4.6.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	פסולת בנין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ג.	תנאים להיתר בניה	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>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 הנייל 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.</p>
ה.	חניה	<p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבנין 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> <p>ד. 5 מקומות חניה של המבנה המסחרי יוקצו בשטחי החניה של מבנה המגורים</p>
ו.	גמישות	א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.
ז.	סטיה ניכרת	<p>א. גובה הבניה</p> <p>ב.</p> <p>ג. מספר הקומות ושטחי הבניה המרביים כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ד. קוי הבנין 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>

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להיתר בניה:**

- א. תנאי 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 מיטעמו. ביצוע כל הדרכים בשטח התכנית יעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ב. הגשת תכנית מפורטת לכביש הפנימי והתחברות לכביש הסטטוטורי.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של השטח הפתוח הציבורי, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מיטעמו. ביצוע התכנית של השטח הפתוח הציבורי בשטח התכנית יעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ד. הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מקום מיועד להעסקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לסימון בתשריט לגבי עצים לשימור, עצים להעסקה ועצים לעקירה.
- ה. הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת מתן היתר הבניה עבור: העסקת עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע השתילות החלופיות; הכל באחריות היזם ובהתאם למצויין בתשריט. ביצוע העבודות יהיה בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: נטיעת העצים החלופיים.

6.2. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התש"יח – 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.

6.3. 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.

6.4. חלחול מי נגר:

יותר 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).

6.5. חלוקה ורישום:

- 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 ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.6. זיקת הנאה

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת זיקת הנאה למעבר רכב בקומת מרתף מיועד לבעלי הזכויות בתאי שטח 001-006 ולבעלי הזכויות בתא שטח 801. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תאי השטח ועל חשבונם בלבד.

6.7. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העסקה:

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- ד. העצים המסומנים בתשריט להעסקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

<p>ה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ו. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ז. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת כמות גדולה של עצים חלופיים גודל 9/11. גובה 4.5 מ' 5.5 מ', בפיקוח האגרונום, על פי התכנית שתאושר</p> <p>ח. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס</p> <p style="text-align: right;">6.8 תנאים לטופס 4:</p> <p>א. ביצוע כל עבודות הפיתוח, בהתאם לתכנית הפיתוח ובכלל זה נטיעת עצים בוגרים וכל עבודות הגינון כולל חיבור מערכת ההשקיה. ביצוע תאורת המעברים והדרכים וחיבורם לדרכים הסטטוטוריות.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

כל התכנית תבוצע בהינף אחד, כולל עבודות פיתוח הדרכים והשצי"פ. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			023271257	חוסיין אבו חאמד	מגיש התוכנית
			023271257	חוסיין אבו חאמד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			023271257	חוסיין אבו חאמד	בעלי זכויות בקרקע
	<p>SAWA مهندسين معماريين סווא Architects אדריכלים</p> 		055630578 081085631	שמואל זודסון חסן עבד אלקאדר	עורך התכנית