

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0111476

בניין מגורים חדש בן 6 קומות, בית חנינא

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם

16-12-2014

נתקבל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה במחוזות החליטה ביום:

11.12.14

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

אליהו

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת הגדלת אחוזי הבניה ומספר הקומות לשם הקמת בניין חדש בן 6 קומות, הפרשת 20% מהשטח המיועד למגורים לשצ"פ וזאת בהתאם למדניות, אחוזי הבניה המירביים המבוקשים מעל הקרקע עד 250%.

ב. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בשטח קרקע בשכונת בית חנינה . החלקה נשוא התכנית מיועדת עפ"י התכנית 7160א המאושרת לאיזור מגורים 2, שטח לדרך, ושצ"פ. שטח התכנית חל על חלק מהחלקה אשר כולל שטח לאיזור מגורים 2 ושטח מזערי לשצ"פ. שטח התכנית נמצא בגוש לא מוסדר 30615. על חלקה 219 נשוא התכנית קיים בניין ללא היתר המיועד כולו להריסה.

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

הקרקע רשומה בלוח הזכויות ע"ש בעלים שונים. מגישת התכנית גפאל נג'ואן היא היורשת של אביה אלקואסמי חסן הרשום כאחד הבעלים בלוח הזכויות במירבית שטח התכנית. שאר הבעלים הרישומים בלוח הזכויות הם: אלפקיה עיסא, אלפקיה סלימאן, אלפקיה מוחמד, אלפקיה מוסא, אלפקיה מוסטפא, אלפקיה מוחמד, אלפקיה שפיק ואלפקיה פראג'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | בניין מגורים חדש בן 6 קומות, בית חנינא |
| | | מספר התכנית | 101-0111476 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 1.479 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

221555 קואורדינטה X

636607 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מקום התכנית נמצא ברחוב אל פראבי המקביל ממערב לדרך בית חנינא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|----------|----------|-------|
| ירושלים | אל פראבי | | |

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30615 | לא מוסדר | חלק | | 219 |

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 |
|-------------|------------------|
| 7160 / א | 1202, א219 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 5166 / ב | כפיפות | תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית. | 6052 | 1593 | 21/01/2010 |
| 62 | ביטול | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62. | 687 | 1586 | 16/07/1959 |
| 7160 / א | ביטול | תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 7610 א. | 6288 | 6264 | 31/08/2011 |
| מק/ 5022 א | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו. | 4847 | 2432 | 30/01/2000 |

| 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 | | | | מוהנד עומר | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | מוהנד עומר | | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי ופיתוח חלקית | מחייב | 1: 100 | 1 | 24/07/2014 | עומר מוהנד | ועדה מחוזית | 24/03/2014 | נספח בנוי (מחייב לעניין: גובה, קווי בניין)-חתום להפקדה | לא |
| דרכים תנועה וחניה | מנחה | 1: 250 | 1 | 24/07/2014 | מוחמד עמרו | | 30/07/2014 | נספח תנועה-חתום להפקדה | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 24/07/2014 | עומר מוהנד | ועדה מחוזית | 24/07/2014 | תשריט מצב מאושר-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 |
|----------------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|------------------------|
| | נג'ואן גפאל | | | ירושלים | (1) | | 02-5799550 | 02-5799550 | talalmashhur@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 54384 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|--------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|------------------------|
| בעלים | חסן אלקואסמי | | | ירושלים | | | 02-6286130 | 02-6286130 | talalmashhur@gmail.com |
| בעלים | נג'ואן גפאל | | | ירושלים | (1) | | 02-5799550 | 02-5799550 | |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שאר הבעלים הרישומים בלוח הזכויות הם: אלפקיה עיסא, אלפקיה סלימאן, אלפקיה מוחמד, אלפקיה מוסא, אלפקיה מוסטפא, אלפקיה מוחמד, אלפקיה שפיק ואלפקיה פראג'.

(1) כתובת: ת.ד. 54384 ירושלים.

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 | מוהנד עומר | | | טייבה | (1) | | 02-6286130 | 02-6286130 | mohand.omar@gmail.com |

תכנית מס': 101-0111476 - שם התכנית: בניין מגורים חדש בן 6 קומות, בית חנינא

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|------------------------|
| | יועץ תחבורה | מוחמד עמרו | 2939877 | | ירושלים | (2) | | 02-6275463 | 02-6275463 | haitham@yarden-eng.com |

(1) כתובת: ת.ד. 4049 טייבה 40400.

(2) כתובת: ת.ד. 27226 - ירושלים.

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 בניין מגורים חדש בן 6 קומות לשם יצירת 22 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
- 2.2.2 קביעת סך השטחים בתכנית ל 3832 מ"ר מתוכם 2270 מ"ר עיקרי ו- 280 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 247 מ"ר עיקרי ו- 1035 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- 2.2.3 קביעת קוי בניין חדשים.
- 2.2.4 קביעת מספר יח"ד מירבי ל 22 יח"ד.
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות מ 4 קומות ל- 6 קומות מעל 2 קומות מרתף וחניה.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/שימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 1.479 | | | |
|------------------|------|------------|---------------------------|-------------------|------------------------|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) למצב המאושר * | סה"כ מוצע בתוכנית | |
| | | | | מפורט | מתארי |
| מגורים (יחיד) | יחיד | 10 | +12 | 22 | מאושר ע"פי תכנית א7160 |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 1,591 | +926 | 2,517 | מאושר ע"פי תכנית א7160 |

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 |
|-----------------|---------|
| מגורים ג' | 1 |
| שטח ציבורי פתוח | 100 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 100 |
| להריסה | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין תחתית/תת קרקעי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 2 | 1,415 | 95.67 |
| שטח ציבורי פתוח | 64 | 4.33 |
| סה"כ | 1,479 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ג' | 1,132.54 | 76.57 |
| שטח ציבורי פתוח | 346.53 | 23.43 |
| סה"כ | 1,479.06 | 100 |

| 4. יעודי קרקע ושימושים | |
|-------------------------------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | חניה |
| | <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.</p> |
| ב | היטל השבחה |
| | <p>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.</p> |
| ג | סטיה ניכרת |
| | <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. 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>3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. 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> |
| ד | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| | <p>תנאי למתן היתר בניה, חפירה ו/או פיתוח ראשון בשטח אישור של מורשה נגישות מתו"ס ע"ג התכנית.</p> |
| ה | עיצוב אדריכלי |
| | <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> |
| ו | קווי בנין |
| | <p>קווי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> |
| ז | קולטי שמש על הגג |
| | <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| ח | שרותי כבאות |

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| | <p>1. יש להמציא רחבת כבוי ודרכי גישה שתוביל לבניין בכפוף הוראות חוק התכנון ובניה. 2. יש לתכנן חדר מדרגות יהיה מוגן עד לקומת הגג. 3. יש להגיש תכנית כבוי לאישור רשות הכבאות לצורך קבלת היתר בניה.</p> |
| ט | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן טופס 4 לבניין המיגורים, פיתוח השצ"פ עפ"י תכנית מאושרת ע"י מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> |
| י | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 3. 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 (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה הריסת הבניין הקיים בשטח. 5. תנאי להיתר בניה תיאום מול מחלקת תברואה, לעניין מיקום וגודל מתקני האשפה. 6. תנאי להיתר בניה תיאום מול מחלקת כבוי אש. 7. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס לתכנית. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ.</p> |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחק, שבילים וכו'... |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח השצ"פ לאישור מחלקת הגנות באגף שפ"ע. 2. השצ"פ יתוחזק על חשבון היזם במשך שנה מיום מסירתו. 3. משטח זה ישמר מעבר חופשי להולכי רגל לצורך גישה לבניין המגורים בתא שטח מס' 1.</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 | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | |
|------------------|------------|---|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|---------|------|-------------------|-----------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש כללי | |
| | | | | | | | | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | שטחי בניה | עיקרי | שרות | | עיקרי |
| (4) | | 2 | (3) 6 | (2) 18.72 | 19.5 | 22 | 45 | (1) 340 | 3832 | 1035 | 247 | 280 | 2270 | 1133 | 1 | מגורים ג' |

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

| חניה- כולל בסך השטחים (%) | קו בנין (מטר) | | תאי שטח | יעוד |
|---------------------------|---------------|-------|---------|-----------|
| | קדמי | אחורי | | |
| 704 מ"ר | (4) | (4) | 1 | מגורים ג' |

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:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.
2. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.
3. תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 250%.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר מכונות וציאה לגג כמפורט בנספח הבנוי.
- (3) הקומה העליונה הינה קומה חלקית בנסיגה.
- (4) כמפורט בתשריט.

| | |
|-------------------------|---|
| 6. הוראות נוספות | |
| 6.1 | עתיקות |
| | על פי חוק העתיקות, התשלי"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. |
| 6.2 | חלוקה ו/ או רישום |
| | א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (ג) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. |
| 6.3 | ניהול מי נגר |
| | ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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'). זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה. |
| 6.4 | שמירה על עצים בוגרים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. 4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 5. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המעותקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם. 6. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 7. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 3 עצים חלופים בגודל 9, גובה 4,5 מ'. 8. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. 9. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, תיוונותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס. |
| 6.5 | פסולת בניין |
| | יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. |
| 6.6 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. |

| | |
|------------|--|
| 6.7 | הריסות ופינויים |
| | ה גדר/בניין המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון בשטח. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. | א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ. ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

| 8. חתימות | | | |
|-----------------|-------------------------------------|----------------|--|
| מגיש התכנית | שם: נג'ואן גפאל שם ומספר תאגיד: | סוג: _____ | תאריך: _____ חתימה:  |
| בעל עניין בקרקע | שם: חסן אלקואסמי שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: _____ חתימה: _____ |
| בעל עניין בקרקע | שם: נג'ואן גפאל שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: _____ חתימה:  |
| עורך התכנית | שם: מוהנד עומר שם ומספר תאגיד: | סוג: עורך ראשי | תאריך: _____ חתימה:  |

