

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0270579

שני בנייני מגורים חדשים, 8 ו-6 קומות, בית חנינא

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 17.7.16 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

1. התכנית מבקשת הגדלת אחוזי הבניה ומספר הקומות לשם הקמת 2 בניינים חדשים בני 6 ו-8 קומות.
2. אחוזי הבנייה המירביים המבוקשים מעל הקרקע עד 250% וזאת בהתאם למדניות תוך הפרשה 20% משטח הקרקע לשטח פתוח ציבורי.

ב. רקע תכנוני לתכנית

1. מדובר בשטח קרקע בשכונת בית חנינה בגוש לא מוסדר 30615 חלק מחלקות 115, 119, 120 ו- 917 (שטח דרך) (כל שטח מגרש חדש 115א עפ"י תכנית 7159ב)
  2. החלקה נשוא התכנית מיועדת עפ"י התכנית 7159ב המאושרת לאיזור מגורים 1 מיוחד.
- ג. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע
- מגיש התכנית הוא הבעלים בחלקה נשוא התכנית וזאת בהתאם לתצהירים ומסמכים מצורפים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שני בנייני מגורים חדשים, 6 ו-8 קומות, בית חנינא
1.1	מספר התכנית	101-0270579
1.2	שטח התכנית	1.255 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"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

220880 קואורדינאטה X

636935 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא ירושלים

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			

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		115, 119-120, 917

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
7159 / ב	115 א

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 הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
05/12/2013	1902	6709	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 7159/ב למעט הוראות בדבר איחוד וחלוקה תכנוני	ביטול	7159/ב
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
הוראות התכנית	מחייב				מוהנד עומר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוהנד עומר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	21/12/2015	מוהנד עומר	21/12/2015	נספח בנוי (מחייב לעניין: גובה, מסי קומות, קווי בניין)	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	21/12/2015	מוחמד עמרו	21/12/2015	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/10/2015	מוהנד עומר	29/10/2015	תשריט מצב מאושר	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	איאד מובייד			ירושלים	(1)		054-8084734	02-6286130	ddd-adv@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חנינא ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איאד מובייד			ירושלים	(1)		054-8084734	02-6286130	ddd-adv@hotmail.com

(1) כתובת: בית חנינא ירושלים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעקוב אבו הדוואן			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	ddd-adv@hotmail.com
בעלים	חלוי אסקאפי			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	ddd-adv@hotmail.com
בעלים	חאזם זעתי			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	ddd-adv@hotmail.com
בעלים	איאד מובייד			ירושלים	(1)		054-8084734	02-6286130	ddd-adv@hotmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

(1) כתובת: בית חנינא 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	106439	פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.omar@gmail.com
מודד	מודד	נואר אבו רגב	1168		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	(2)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: כביש ראשי-בית חנינה ירושלים.

(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 2 בניינים חדשים בני 6 ו-8 קומות לשם יצירת 19 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 מיוחד לאיזור מגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
- 2.2.2 קביעת סך השטחים בתכנית ל 4326 מ"ר .
- 2.2.3 קביעת קוי בניין חדשים.
- 2.2.4 קביעת מספר יח"ד מירבי ל 19 יח"ד.
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות מ 3 קומות ל- 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.255	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפורט	מתארי	למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	7	+12
מגורים (מ"ר)	מ"ר	941	+1,391
שטח זה כולל שטחי מרפסות מקורות		2,332	19

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
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזורי מגורים 1 מיוחד	1,255	100
סה"כ	1,255	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,004.59	80.05
שטח ציבורי פתוח	250.32	19.95
סה"כ	1,254.9	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>2. הבניה בקומות ה-1 ו-2 במבנה המערבי יבנו בנסיגה בהתאם לנספח הבנוי.</p> <p>3. מרפסות:</p> <p>א. במסגרת היתרי הבנייה, לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה.</p> <p>ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ד. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>	
קווי בנין	ב
<p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת לקרקע.</p>	
היטל השבחה	ג
<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>	
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה תכנון דרך גישה זמנית לחיבור לכביש הקיים בפועל מצפון לתחום התכנית בתוואי הכביש הסטטוטורי בהתאם לנספח התנועה ובתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p>	ד
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>	ה

4.1	מגורים ג'
ז	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הוראות לעניין מרפסות כפי שמפורט בסעיף 4.1(א) 3) הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <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	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור אנף תברואה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח השצ"פ לאישור מחלקת הגגות באגף שפ"ע.</p>
ט	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתאום מראש ואישור המחלקה לאיכות סביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים המתוכננים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה/ חפירה ראשון יהיה בדיקת נפחי התנועה ובדיקת מפלס הרעש הצפוי מהכביש המאושר ממערב לתכנית. במידת הצורך, תוכן חוות דעת אקוסטית שתבחן את הרעש הצפוי למבנה המגורים המתוכנן מהכביש וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה/ חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התיחסות להיבטים סביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבנה המגורים הקיימים מדרום וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה</p>

	<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<p>בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>1. יש להמציא רחבת כבוי ודרכי גישה שתוביל לבניין בכפוף הוראות חוק התכנון ובניה.</p> <p>2. יש לתכנן חדר מדרגות יהיה מוגן עד לקומת הגג.</p> <p>3. יש להגיש תכנית כבוי לאישור רשות הכבאות לצורך קבלת היתר בניה.</p>	י	
	<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי.</p>		
	<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p>	א	

**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	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	(4)	3	(3) 7	(2) 23.66	18	18	40	(1) 416	4186	1689	219	305	1973	1005	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (4)	אחורי (4)			
140			1	מגורים	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:**

- 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.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.
- 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) גובה בניין א': 20.28, גובה בניין ב': 23.66 מטר מעל גובה זה יותר בניית מעקה ועליה לגג תיקניים.
- (3) שתי הקומות העליונות הינם קומות חלקית בנסיגה.
- (4) כמפורט בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>עתיקות</b>
	<p>1. 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>2. השטח המסומן בתשריט ( או שפרטיו מפורטים להלן) 27047/0 " ירושלים, נחל עטרות " י"פ ; 4923 עמ" 4954 מיום : 26/09/2000 ; לא פורסם 4471/0 ירושלים, שעפט הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבל אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>4. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות ( פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן 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.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (ג) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.3	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>ייתרו לפחות 20% 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.</p>
6.4	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>1- תנאי למתן היתר בניה, חפירה ו/או פיתוח ראשון בשטח אישור של מורשה נגישות מתו"ס ע"ג התכנית.</p> <p>2- יש לוודא הנגשה של כל השטח הציבורי הפתוח</p>
6.5	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>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.</p>



<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
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.	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית מפורטת לפיתוח לשצ"פ שבתחום התכנית והגשתה לאישור מחלקת הגנות.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס 4 למבנה הראשון יהיה הסדרת השטחים הציבוריים הסמוכים לגבול התכנית (כבישים, מדרכות וכו')</p>

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: איאד מובייד	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
יזם	שם: איאד מובייד	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקוב אבו הדוואן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חלוי אסקאפי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חאזם זעטרי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איאד מובייד	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם: מוהנד עומר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרטי	עורך ראשי	חתימה: 28.7.2016