

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

14.02.2009

**הוראות התוכנית**

נתקבל

תיק מס'

**תוכנית מס' 13726**

**שם תוכנית: שינוי יעוד שטח והגדלת זכויות במגרש בג'בל אלמוקבר**

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית התליטה ביום: <u>27.11.09</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>אלי זעיר</u> נ"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מקום התכנית : גיבל אלמוכבר.  
שטח התכנית : כ-10.325 דונם.  
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בשינוי ייעוד השטח משטח נוף פתוח לאזור מגורים והגדלת אחוזי הבניה המותרים ל%160 בנייה מרביים.  
התכנית ממוקמת בצמוד ולאורך דרך מאושרת לפי תכנית 2683 א ובצמוד לדרך מאושרת לפי 9240 א.  
היא כוללת 10 מבני מגורים בנויים 4 קומות בכל חתך מעל מפלס הקרקע. סה"כ מוצעים 70 יח"ד כן מוצעים שטח ציבורי פתוח, שטח למבנה ציבור ודרך פנימית.  
מקומות החניה הנם בתחומי המגרשים בקומות חניה תת קרקעיות.  
אין כרגע כל בינוי בשטח ואין עבירות בניה.  
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי יעוד שטח והגדלת זכויות במגרש בני'בל אלמוקבר

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

13726

מספר התוכנית

10.325 דונם.

**1.2 שטח התוכנית**

• תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

2

מספר מהדורה בשלב

12/02/13

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** ירושלים
  - קואורדינטה X 223/300
  - קואורדינטה Y 629/350
- 1.5.2 תיאור מקום **בשכונת גיבל אלמוכבר**
- 1.5.3 רשויות מקומיות **רשות מקומית** ירושלים
  - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית **נפה** ירושלים
  - יישוב** ירושלים
  - שכונה** שכונת גיבל אלמוכבר
  - רחוב** ל"ר
  - מספר בית** ל"ר

יפורסם  
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30925	• לא מוסדר	•		ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
	ל"ר

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ירושלים 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים בתחומה	687	16/07/59
א/2683 -	• ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית א/2683	4391	15/09/96
תכנית חניה 5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב'. הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	12/01/10
תכנית מעליות מק/5022/א'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א'. הוראות תכנית מק/5022/א' תחולנה על תכנית זו.	4393	30/01/00

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קרי"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	דודסון שמולצ'ק	12/02/13	ל"ר	16		ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	דודסון שמולצ'ק	12/02/13	1			1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו. מחוזית	דודסון שמולצ'ק	12/02/13	1			1:250	מחייב חלקית	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 החוראות על התשריטים.  
 \* מחייב לעניין : גובה בניין, מספר יחיד, מספר קומות, וקווי בניין מרביים. נספח הבינוי מחייב גם לעניין הנטיגות בכל הקומות.

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

מניש התוכנית 1.8.1												
גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				02-6734303	ג'בל מונכר ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	040072985	משפחה	משהור אחמד משפחה	לי"ר

יזם במעל 1.8.2										
זוא"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
זוא"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
			02-6734303	ג'בל מונכר ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	040072985	משפחה	משהור אחמד משפחה	לי"ר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
זוא"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עוד ראשי
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	ת.ד. 53446, מליקוד 91533		שם רשות מקומית	66610	55630578	שמואל דודסון	אדרכל	•
Musa3@bezeqint.net	02-6567604		02-6567605	בית חנינה ירושלים		שרותי הנדסה מדידות ופיקוח	1168	33238536	אבו רגב ניזאר	מודד מוסמך	•

**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**

שינוי ייעוד שטח למגורים, מבנה ציבור, שצ"פ ודרך, לצורך תוספת יח"ד ב-10 בניינים, מבנה ציבור ושצ"פ.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי ייעוד שטח משטח נוף פתוח ושצ"פ לאזור מגורים ג', למבנים ומוסדות ציבור, לשצ"פ ולדרך.
- קביעת בינוי עבור הקמת 10 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות כל אחד לשם יצירת 70 יח"ד וקביעת בינוי עבור הקמת מבנה ציבור.
- קביעת שטחי הבניה למבני המגורים בהיקף של- 13011 מ"ר, מתוכם 7687 מ"ר שטחים עקריים, 1860 מ"ר שטחי שירות ו-3464 מ"ר שטחי קומות חניה. ולמבנה הציבורי בהיקף של 1521 מ"ר שטח מרבי, 931 מ"ר שטחים עיקריים, 60 מ"ר שטחי שירות ו-530 מ"ר שטחי חניה תת קרקעית.
- קביעת קוי בנין.
- קביעת תמהיל גודל יחידות דיור ומספר יחידות הדיור ל-70 יח"ד מהם 10% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 85 מ"ר.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת מספר הקומות בכל אחד מהבניינים בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת שימושים עבור מבנה ציבור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	10.325
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תוכנית א2683		7687	+7687	-	מ"ר	מגורים
		70	+70	-	מס' יח"ד	
		931	+931	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד	
קו בנין תת קרקעי	קו בנין	תאי שטח	מגורים	יעוד	שטח נוף פתוח
201, 1-10	201, 1-10	001-010	502	מגורים	שטח נוף פתוח
		402, 401	201	דרד מוצעת	שטח ציבורי פתוח
				שטח ציבורי פתוח	שטח למבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
58.2	6014	מגורים ב	99.2	10250	שטח נוף פתוח
11.6	1198	דרד מוצעת	0.8	75	שטח ציבורי פתוח
23.6	2437	שטח ציבורי פתוח	-	-	-
6.6	676	שטח למבנים ומוסדות ציבור			
100	10325	סה"כ	100	10325	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קווי בנין קווי הבניין הנם על פי המסומן בתשריט. קו הבנין התת קרקעי, המסומן בשני קוים נקודה בצבע אדום, הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לפני הקרקע. קו בנין מסומן בקו נקודה בצבע אדום.
ג.	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ד.	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.
ה.	תנאים להיתר בניה 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 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. הכנת תצ"ר וקבלת אישור כשרה לרישום. ה. תנאי להיתר בניה ראשון, הגשת תכנון מפורט לכביש הקיים בתחום התכנית וחיבורו לכביש הסטטוטורי הקיים מצפון. ו. תנאי להיתר בניה של מעבר ל-49 יח"ד בתחום התכנית יותנה בפתרון ביוב מאושר. ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון למבנים בתאי שטח 001-004, הגשת תכנית לפיתוח שצ"פ בתא שטח 402 בתיאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר. ח. תנאי למתן היתר בניה ראשון למבנים בתאי שטח 005-010, הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתא שטח 401 בתיאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר.
ו.	תנאים לטופס איכלוס א. תנאי לטופס 4 (טופס איכלוס) למגרש הראשון הוא השלמת ביצועו בפועל של הכביש כאמור בסעיף 4.1.2.ה.ה. לעיל, להנחת דעת תושייה ומהנדס העיר. ב. תנאי להשלמת הבניה והאכלוס ליח"ד שמעבר ל-49 יח"ד הראשונות יהא השלמת ביצוע פתרון הביוב. ג. למבנים בתאי שטח 001-004 השלמת ביצוע בפועל של שצ"פ בתא שטח 402. ד. למבנים בתא שטח 005-010 השלמת ביצוע בפועל של שצ"פ בתא שטח 401.
ז.	רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התש"לח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ח.	חניה א. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש כמצוין בנספח מספר 1. ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום התניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.
ט.	תמהיל גודל דירות בכל בנין תקבע יחידת דיור אחת ששטחה העיקרי לא יעלה על 85 מ"ר.

	י. גמישות	<p>א. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי, נספח מס' 1. רק אם שוכנע מהנדס העיר כי השינוי נצרך עקב אילוצי השטח ובלבד שמספר הקומות לא יעלה על 4 קומות והחניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1, במידת הצורך, בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p>
יא. סטיה ניכרת	א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב, למעט האמור הסעיף 4.1.2. יי. וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	<p>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.</p> <p>ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. 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>ה. הנסיגות במבני המגורים המפורטים בנספח הבינוי הן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ו. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת.</p>

4.2 מבנים ומוסדות ציבור:		
4.2.1	שימושים	א. מבנה ציבורי המשמש לגני ילדים ב. שימושים קהילתיים, חברתיים, רווחה, ספורט ותרבות.
4.2.2	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	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש 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 (להלין: 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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.
ה.	חניה	א. תותר חניה תת קרקעית ובתחום המגרש כמצוין בנספח 1. ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ו.	גמישות	לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 במידת הצורך ובכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.
ז.	סטיה ניכרת	א. גובה הבניה, 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.

<b>שטח ציבורי פתוח:</b>		<b>4.2</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
	א. גינון ונטיעות	
	ב. מתקני משחק	
	<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.		

	<b>דרך מוצעת:</b>	<b>4.3</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.	
	<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
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 ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מיטעמו.		

## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מועצ

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	ייגובה מנחה (מטר)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יחיד	תכנית משטח תא (השטח)	איחודי בנייה פתולים (%)	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	עזרי-עזרי-שמתלי	עזרי-ימני									קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	שירות				עיקרי	מעל לכניסה הקובעת
2	קמסומן בתשריט	4	4	14	13.20	8	38	219	1264	385	42	108	174	555	549	001	מגורים ב'	
2	קמסומן בתשריט	4	4	10	13.20	5	36	219	1010	275	42	73	138	482	460	002	מגורים ב'	
2	קמסומן בתשריט	4	4	12	13.20	5	33	228	937	280	42	75	138	402	411	003	מגורים ב'	
2	קמסומן בתשריט	4	4	12	13.20	5	35	242	1000	340	42	69	138	411	413	004	מגורים ב'	
2	קמסומן בתשריט	3	3	14	9.90	7	45	203	1010	215	42	208	132	413	497	005	מגורים ב'	
1	קמסומן בתשריט	4	4	13	13.20	8	44	210	1250	298	-	102	186	664	595	006	מגורים ב'	
1	קמסומן בתשריט	4	4	9	13.20	8	45	201	1714	351	-	193	186	984	852	007	מגורים ב'	
1	קמסומן בתשריט	4	4	10	13.20	8	40	213	1566	390	-	-	186	990	735	008	מגורים ב'	
1	קמסומן בתשריט	4	4	11	13.20	8	38	224	1506	500	-	-	186	820	673	009	מגורים ב'	
1	קמסומן בתשריט	4	4	9	13.20	8	40	211	1754	430	-	-	186	1138	829	0010	מגורים ב'	
1						70			13011	3464	210	828	1650	6859	6014		סה"כ	
1					9.90				52	225	1521	530	-	60	931	676	201	מנחה ציבור

שטחי הבנייה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי תניה ושטחים למרחבים מוגנים.

\* אחוזי הבניה המורכבים מעל הקרקע הינם 160%

\*\* מעל גובה זה תותר הבלטה מנמלית הדרושה עבור חדר מכוונת וחדר יציאה לגן וכן מעקה תקני.

12/2/13

תבנית הוראות מעודכנת לילי 2009

עמוד 13 מתוך 16

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. חלחול מי נגר</b>
מי הנגר בתחום מגרשים מספר 01,02,03,04, ובתחום השטח למבנה ציבור יופנו אל השצי"פים שמדרום להם. לגבי יתר המגרשים ייוותרו לפחות 20% 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 בתומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
<b>6.2. חלוקה ורישום</b>
א. כתנאי להיתר בניה, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור וקבלה אישור כשרה לרישום, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור 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. הפקעות לצרכי ציבור</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.
<b>6.4. היטל השבחה</b>
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.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

- א. הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין. לא תותר בניה בשלבים. הבנייה תכלול את כביש הגישה לבניין ופיתוחו, החל בכביש הסטוטורי ועד לכניסה לבניין נשוא הבקשה להיתר בניה.
- ב. תנאי להיתר בניה של מעבר ל-49 יחידות דיור בתחום התכנית יותנה בפיתרון ביוב מאושר.
- ג. תנאי להשלמת הבניה והאכלוס של מעבר ל-49 יח"ד הראשונות יהא השלמת ביצוע פתרון הביוב.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין. לא תותר בניה בשלבים.
		החניה בתאי שטח 5-7 תבוצע בהינף אחד.
	מעבר ל- 49 יח"ד הראשונות	ביצוע פתרון הביוב המאושר.
	בנית הבניין הראשון	כביש הגישה יבוצע מהכביש הסטוטורי ועד לקצה המגרש לבניה כתנאי לטופס 4
	בנית הבנין השני והלאה	כביש הגישה יבוצע מקצה הדרך הסלולה ועד לקצה המגרש לבניה כתנאי לטופס 4
	היתר ראשון למבנים בתאי שטח 001-004	הגשת תכנית לפיתוח שצ"פ בתא שטח 402
	היתר ראשון למבנים בתאי שטח 005-010	הגשת תכנית לפיתוח שצ"פ בתא שטח 401
	תנאי למתן טופס 4 למבנים בתאי שטח 001-004	השלמת ביצוע בפועל של השצ"פ בתא שטח 402
	תנאי למתן טופס 4 למבנים בתאי שטח 005-010	השלמת ביצוע בפועל של השצ"פ בתא שטח 401

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 13.2.13	חתימה: 	משהור אחמד משאהרה	מגיש התוכנית
תאריך: 13.2.13	חתימה: 	שם: שמואל דודסון חסן עבד אל קאדר	עורך התוכנית
תאריך: 13.2.13	חתימה: 	משהור אחמד משאהרה	בעל עניין בקרע