

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**



**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13731**

**שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש מגורים, ג'בל אל מוכבר**

**מחוז: ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**  
**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>                  הוועדה המקומית החליטה ביום: <u>15.6.05</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>בנימין נתניהו</u> תאריך: _____                  יו"ר הוועדה המקומית</p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מקום התכנית : גיבל מוכבר.  
שטח התכנית : כ-9.573 דונם.  
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למגורים ולשטחים ציבוריים.  
התכנית נימצאת באזור מגורים 6, ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת לפי תבע 2683 א ו-14585 (המופקדת).  
התכנית המוצעת מתוכננת על פי תכנית המתאר ועל פי הסיכומים הקובעים 160 אחוזי בניה.  
התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המבנים בתניונים תת קרקעיים.  
בשטח מתוכננים שטחי ציבור הכוללים דרכים ושטחים פתוחים.  
מגיש התכנית הוא בעלי הקרקע.  
בשטח התכנית ישנם שלושה בתי מגורים הבנויים בהיתר עם עבירות בנייה. בנוסף מבוקשים עוד 8 בתי מגורים חדשים בני 4 קומות ו-64 יח"ד.  
סה"כ מבוקשות בתכנית זו 80 יח"ד.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת יח"ד במגרש מגורים, ג'בל אל מוכבר

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

13731

מספר התוכנית

9.573 מ"ר.

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

01

מספר מהדורה בשלב

04/08/15

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 222/975
- קואורדינטה Y 627/700
- 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** נפה ירושלים
- יישוב ירושלים
- שכונה גיבל מוקבר
- 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
31241	• לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/99	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית.	• ביטול	62 ✓
15/09/96	4391	תכנית זו מבטלת את תכנית א2302	• ביטול	א2683 ✓
12/01/10	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166/ ב' ✓
30/01/00	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות מק/א5022 ✓
12/12/07	5748 (הפקדה)	תכנית זו מבטלת את תכנית 14585	• ביטול	14585 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	10/08/09	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	10/08/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	10/08/09	1	ל"ר	1:250	מחייב חלקית.*	נספח בינוי
	ו.מחוזית	ירדן	03/03/13	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה

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.

\* מחייב לעניין: גובה בניין, מספר יח"ד, קווי בניין מרביים, מספר קומות.

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
סוג פרטי	הישם עלאן	080679848	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים צור באהר ת.ד 17206 מיקוד 97415		050-5570183			

## 1.8.2 יזם במפעל

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

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים *	השאם עלאן *	080679848	לי"ר	לי"ר	ירושלים צור באהר ת.ד 73125		050-5570183		
	איברהים עבדייה *	080659196	לי"ר	לי"ר	ירושלים צור באהר ת.ד 17206	6734303			

\* בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	55630578	66610			ת.ד 53446 מיקוד 91533	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
• מודד	מודד מוסמך	33238536	1168	אפאק שירותי הנדסה בע"מ		צור באחר ירושלים	02-6711431		02-6711433	Afaq-survey@barak.net.il
א. תנוע ה וכבישים	מהנדס	033163577	113166	ירדן תנועה וכבישים		בן שדאד 8 ירושלים	02-6275463	057-6646465		haitham@yarden-eng.com

**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, להקמת בנייני מגורים חדשים, להגדרת שטחים ציבוריים ודרכים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג', לדרך, לשטח ציבורי פתוח ולשביל.
2. שינוי ייעוד משטח לטיפול נופי לאזור מגורים ג', לשצ"פ ולדרך.
3. קביעת הוראות בינוי ל-8 מבני מגורים חדשים בני 4 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות, בהם 64 יח"ד.
4. קביעת הוראות בינוי להכשרת עבירות בניה ולתוספת 2 קומות ב-3 מבני מגורים קיימים ובהם 16 יח"ד.
5. תוספת 73 יח"ד מעבר למותר בתכנית המאושרת, סה"כ 80 יח"ד.
6. קביעת שטחי הבניה המרביים ל 12,780 מ"ר מתוכם 7,127 עיקריים, 1,735 מ"ר שירות מעל הקרקע ו- 3,918 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
7. קביעת הוראות לפיתוח השצ"פ.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולשימור.
9. קביעת הוראות לשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית	9.573 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המצב המאושר הוא על פי תכנית מס' 2683 א הקובעת 37.5%		7127	6234+	893	מ"ר	מגורים
		80	73+	7	מס' יח"ד	

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
זיקת הנאה למעבר ברכב	עצים להעתקה	עצים לשימור		
	004,005,006,007,008,009,010,011	004,005,006,007,008,009,011		מגורים ב
002,003	001,003	,002		מגורים ג
			504	דרך מאושרת
	501		501	דרך מוצעת
	502		502,503	שביל
	401	,402	402,401	שצ"פ
		505	505	שטח לטיפול נופי

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
18.5	1767	מגורים ב	25	2380	מגורים	
42.2	3987	מגורים ג	55	5231	דרך לביטול	
15.8	1518	שטח ציבורי פתוח	11	1051	שטח לטיפול נופי	
6.5	624	שטח לטיפול נופי	9	911	דרך מאושרת	
9	911	דרך מאושרת				
6	563	דרך מוצעת				
2	213	שביל				
100	9573	סה"כ	100	9573	סה"כ	

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>מגורים</b>
<b>ב.</b>	<b>חניה</b>

<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
<b>ב.</b>	<p>קווי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
<b>ג.</b>	<p>א. בגגות שטחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<b>ד.</b>	<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. תכנית פיתוח לשטחים הפרטיים והציבוריים לאישור אגף שפ"ע. בתכנית הפיתוח תהיה הפרדה פיזית בין השטחים הפרטיים לציבוריים.                  ה. הגשת תכנית תאורה לאישור אגף שפ"ע/ מחלקת המאור לשטחים הציבוריים והפרטיים.                  ו. הגשת תכנית תאורה לאישור אגף שפ"ע / מחלקת מאור לשטחים הציבוריים והפרטיים.                  ז. כל היתרי הבניה יינתנו כמקשה אחת. הפיתוח והביצוע של השטחים הציבוריים בכל גבולות התכנית, וזה יהיה תנאי לטופס 4 ראשון במתחם.                  ח. תכניות הבניה יאושרו רק לאחר שיקום/ פיתוח התשתיות המובילות לפרויקט ע"פי המפרט העירוני ובתיאום עם אגף תוש"ה.                  ט. תנאי לטופס 4 הוא ביצוע לעיל.                  י. הגשת תכנית לשמירת ועקירת עצים לאישור אגף שפ"ע.                  יי. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין ההתמודדות עם הרעש הצפוי כתוצאה מכביש הטבעת המזרחי.</p>
<b>ה.</b>	<p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1.                  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.</p>
<b>ו.</b>	<p>א. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p>
<b>ז.</b>	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלא מס' 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  ב. 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>

		ג. 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. 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.
ח.	זיקת הנאה למעבר ברכב.	השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל.
ט.	בתוספת בניה על גג בנין משותף	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
	בתוספת בניה על גג בנין משותף	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

4.2	שם ייעוד: מגורים ג'
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה

4.2.2	הוראות
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	קווי הבנין הינם על פי המסומן בתשריט. קו הבנין הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
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.	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. תכנית פיתוח לשטחים הפרטיים והציבוריים לאישור אגף שפ"ע. בתכנית הפיתוח תהיה הפרדה פיזית בין השטחים הפרטיים לציבוריים. ה. הגשת תכנית תאורה לאישור אגף שפ"ע/ מחלקת המאור לשטחים הציבוריים והפרטיים. ו. הגשת תכנית תאורה לאישור אגף שפ"ע / מחלקת מאור לשטחים הציבוריים והפרטיים. ז. כל היתרי הבניה יינתנו כמקשה אחת. הפיתוח והביצוע של השטחים הציבוריים בכל גבולות התכנית, וזה יהוה תנאי לטופס 4 ראשון במתחם. ח. תכניות הבניה יאושרו רק לאחר שיקום/ פיתוח התשתיות המובילות לפרויקט ע"פי המפרט העירוני ובתיאום עם אגף תושי"ה. תנאי לטופס 4 הוא ביצוע לעיל. ט. הגשת תכנית לשמירת ועקירת עצים לאישור אגף שפ"ע.

י.	תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין ההתמודדות עם הרעש הצפוי כתוצאה מכביש הטבעת המזרחי.		
ה.	חניה	א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1. 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.	
ו.	גמישות	יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.	
ז.	סטיה ניכרת	א. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלא מס' 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. 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. 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.	
ח.	זיקת הנאה למעבר ברכב.	השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל.	

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.3.2	<b>הוראות</b>
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 להיתר בניה ראשון הוא הגשה ואישור תכניות הסדרי תנועה ותכניות כבישים פיזיים סביב המתחם בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.
ה.	חניה תוכשר בתוך המגרשים על פי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.
ו.	תנאי למתן היתר בניה במגרשים שאין להם חניה בתוך המגרש (מגרשים 1,2,3) הוא מתן פתרון חניה במגרשים 4-9.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
א.	מעבר להולכי רגל
4.4.2	<b>הוראות</b>
א.	תוואי השבילים ורוחבם יהיה כמצוין בתשריט.
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

<b>4.5 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>		
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	גינון ונטיעות, שבילים, ריהוט גן.	
ב.	מתקני משחק, ספסלים	
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי. שטח זה יפותח בד בבד עם בניית מבני המגורים בהתאם לשלבויות הביצוע בסעיף 7.2	

<b>4.7 שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי</b>		
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	גינון ונטיעות	
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוק וחול הוא שטח לטיפול נופי.	א.
ב.	תכנון השטח וביצועו הינם חלק בלתי נפרד מתכנון וביצוע הדרך הצמודה אליו.	
ג.	על שטח זה חלות הוראות תכנית 1/4585 ללא כל שינוי בתכנית זו	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

שרות	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		** גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	*** אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	* סה"כ שטחי בניה						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
					חניה						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
כמסומן בתשריט			1	3	9.60	10	6	45	145	905	-	47	-	122	736	624	001	מגורים ב	
כמסומן בתשריט			1	3	9.60	11	6	45	142	850	-	40	-	122	688	601	002	מגורים ב	
כמסומן בתשריט			1	4	13.00	7	4	45	160	870	-	48	-	123	699	542	003	מגורים ב	
כמסומן בתשריט			2	4	13.60	13	8	40	333	2050	1070	-	-	171	809	614	004	מגורים ג	
כמסומן בתשריט			1	4	13.60	16	8	40	234	1115	355	-	-	171	589	477	005	מגורים ג	
כמסומן בתשריט			1	4	13.60	15	8	41	230	1189	365	--	-	171	653	517	006	מגורים ג	
כמסומן בתשריט			2	4	13.60	16	8	35	270	1309	535	-	-	171	603	484	007	מגורים ג	
כמסומן בתשריט			2	4	13.60	16	8	40	226	1096	320	-	-	171	605	486	008	מגורים ג	
כמסומן בתשריט			2	4	13.60	16	8	40	227	1096	320	-	-	171	605	482	009	מגורים ג	
כמסומן בתשריט			2	4	13.60	16	8	40	254	1154	428	-	-	171	555	454	010	מגורים ג	
כמסומן בתשריט			2	4	13.60	17	8	35	242	1146	390	-	-	171	585	473	011	מגורים ג	
								80		222	12780	3783	135	-	1735	7127	5754		סה"כ

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

\*\* מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני

\*\*\* אחוזי הבניה המרביים לא יעלו על 160% מעל הקרקע.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. תנאים למתן היתר בניה.</b>
<p>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.</p> <p>ב. 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.</p>
<b>6.2. פסולת בניין.</b>
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.
<b>6.3. רשות העתיקות.</b>
על פי חוק העתיקות, התשל"ח-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.
<b>6.4. היטל השבחה.</b>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>6.5. חלחול מי נגר.</b>
א. מי הנגר יופנו בחלקם לשצ"פ המרכזי המוצע בתכנית.
<b>6.6. 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>6.7. חיזוק מבנים-תמא 38.</b>
<p>א. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>ב. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ג. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ד. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל</p>
<b>6.8. רישום.</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>6.9. שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/העתקה</b>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. הוראות שימור: תפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.</p> <p>ה. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ו. תזמון ההעתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי, העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p>

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	תנאי להיתר בניה ראשון	הגשת תכנית לפיתוח השטח הציבורי הפתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב	תנאי להיתר בניה מעבר ל-40 יח"ד הראשונות	התחלת ביצוע בפועל של צורכי הציבור בתכנית לרבות דרכים ושטחים פתוחים.
ג	תנאי לטופס 4	השלמת ביצוע צרכי הציבור לרבות דרכים ושטחים פתוחים לשביעות רצון מהדס העיר או מי מיטעמו.
ד	תנאי לטופס איכלוס של מעבר ל-49 יח"ד	ביצוע בפועל פתרון ביוב מאושר.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: הישאם עלאן	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אלקאדר	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: הישאם עלאן	יזם בפועל
תאריך:	חתימה:	שם: הישאם עלאן	בעל עניין בקרקע
		איבראים עבדייה	בעל עניין בקרקע

SAWA  
Architects  
مهندسين معماريين  
سودان