

1000262705-1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0135814

הקמת בנין חדש ותוספת 2 קומות מעל בנין קיים, שכ' שעפט, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים  
4 3 2 1  
1 - 71 - 9102  
מסלול גמל - ממשלתי  
משרד התכנון והבניה



מנהל מינהל התכנון  
נייד הועדור  
התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 17/10/16 לאשר את התכנית  
ישור תכנית מס' 101-0135814  
התכנית והתוספת, תשכ"ה - 1965

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית בשטח של כ- 1.912 דונם, ממערב לדרך שועפאט ברחוב אל דהר. על החלקה קיים בניין בן שתי קומות, קומת קרקע מלפני 1967 וקומת הכניסה נבנתה ע"פי היתר בנייה מס' 103597 בתיק בניה מס' 2009/621.

מטרת התכנית :-

1. איחוד תכנוני של החלקות הנמצאות בתכנית (חלקה 41, 27).
2. שינוי יעוד החלקה מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ד', בי ושצ"פ.
3. הצעת בנין מגורים חדש על השטח הריק ותוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים. התוכנית החלה היום היא תוכנית במ/3456 א' לשכונת שועפט אין הליכים משפטיים על בעלי החלקות. בעלי החלקה הם הבעלים הרשמים לחלקה לפי לוח הזכויות מזמן הירדנים, והחלקה לא נמצאת על רכוש משותף.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
הקמת בנין חדש ותוספת 2 קומות מעל בנין קיים, שכל' שעפט, ירושלים	מספר התכנית	
	101-0135814	
שטח התכנית	1.2	
2.102 דונם		
סיווג התכנית	1.4	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	
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

221443 קואורדינאטה X

635680 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכי שועפאט, רח' אל דהר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אל דהר	ירושלים

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30556	לא מוסדר	חלק	27, 41	52

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

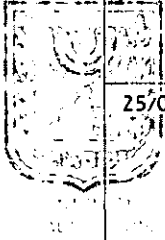
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

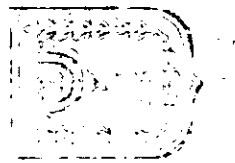
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתכנון שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	4884	3594	25/05/2000
ב / 5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
במ/ 3456 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/ 3456 / א	4795	5172	16/08/1999
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 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	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב	מידה			בשיר טויל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
בניין ופיתוח	מחייב	1:200		21/01/2016	בשיר טויל	21/01/2016	מחייב לעניין: קווי בניין מירביס, גובה מירבי, מס' קומות מירבי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		12/11/2016	בשיר טויל	12/11/2016	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 המנוחים 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	מיספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	ירושלים		ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666		
	פרטי	יונס אבו חדיר		ירושלים	ירושלים	(1)		052-2873181	02-5409531	

תערה למגיש התכנית:  
(1) כתובת: ירושלים, שעפט,רח' אל דהר.

ת.ד. 7  
ת.ד. 7

#### 1.8.2 יזם

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אמינה אבו חדיר			ירושלים	דרך שועפאט		052-2873181	02-5409531	
בעלים	אמנה אבו חדיר			ירושלים	דרך שועפאט		052-2873181	02-5409531	
בעלים	ח'אלד אבו חדיר			ירושלים	דרך שועפאט		052-2873181	02-5409531	
בעלים	יוסף אבו חדיר			ירושלים	דרך שועפאט		052-2873181	02-5409531	
בעלים	עלייא אבו חדיר			ירושלים	דרך שועפאט		052-2873181	02-5409531	
בעלים	יונס אבו חדיר			ירושלים	דרך שועפאט ) (1		052-2873181	02-5409531	

ת.ד. 7  
ת.ד. 7

(1) כתובת: ירושלים, שעפט,רח' אל דהר.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 0135814-101 - שם התכנית: הקמת בנין חדש ותוספת 2 קומות מעל בנין קיימים, שטח ירושלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
nader_mashn i@yahoo.co	02-5409531	02-5409531		(1)	ירושלים	ירושלים	105556	בשרי טויל	עורך ראשי	אדריכל
musa3@beze qunt.net	02-6567605	02-6567604		(2)	ירושלים	ירושלים	1423	זיד מוסטפא	מודד	מודד

(1) כתובת: ירושלים, שעפט'רתי ענאתא.

(2) כתובת: ירושלים, בית חניה, כביש ראשי.





## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

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 בנין חדש ותוספת שתי קומות מעל בנין קיים ליצירת 17 יחיד על החלקה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ד', מגורים ב', ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת בינוי עבור תוספת 2 קומות בבנין בתא שטח 1 והקמת בנין חדש בתא שטח 2.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 3055.01 מ"ר (מתוכם 1819.30 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1235.71 מ"ר שטחי שירות).
4. קביעת מסי הקומות בתא שטח 2 ל 5 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית, ו 4 קומות בבנין בתא שטח 1.
5. קביעת מסי יחיד ל- 17 יחיד ( 9 יחיד בתא שטח 2, ו 8 יחיד בתא שטח 1).
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה, לשימור.
11. קביעת הוראות בגין לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.



מחוז ירושלים  
מ"ר 1235.71



מחוז ירושלים  
מ"ר 1235.71

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.102	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
		מגורים (יח"ד)	יח"ד
מגורים (מ"ר)	מ"ר	756	+1,063.3

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

י"ע	תאי שטח
מגורים ב'	1
מגורים ד'	2
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	י"ע	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	100
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ד'	2
קו בנין תחתי	מגורים ד'	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
י"ע	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	1,512	71.93
שטח לבנין ציבורי	451	21.46
שטח פתוח ציבורי	139	6.61
סה"כ	2,102	100

מצב מוצע		
י"ע	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	671.53	31.95
מגורים ד'	537.88	25.59

תכנית מס': 101-0135814 - שם התכנית: הקמת בנין חדש ותוספת 2 קומות מעל בנין קיים, שכל' שעפט, ירושלים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	892.7	42.47
סה"כ	2,102.11	100

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית	
סוג ישות	שטח במ"ר
קו בנין תחת	525.55



מכתב מס' 17  
תאריך: 17/11/2016

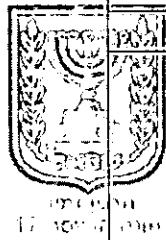


מכתב מס' 17  
תאריך: 17/11/2016

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>- המרחק בין הבניין הקיים ובין הבניין המוצע בתא שטח 2 לא יפחת מ- 6 מ'.                      - מפלס 0.00 הינו 794.62 מ'.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.                      - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.                      - החניה עבור תא שטח 1 תהיה בחניון התת קרקעי המוצע בתא שטח 2.</p>
ג	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.                      ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בנין</b></p> <p>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.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בנין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                      - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.                      - 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'</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413,</p>

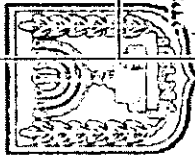
4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד 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>3. 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 משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
4.2	<b>מגורים ד'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מגורים, חניה
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>- המרחק בין הבניין הקיים ובין הבניין המוצע בתא שטח 2 לא יפחת מ- 6 מ'.          - מפלס 0.00 הינו 794.62 מ'.          - החניה תהא תת קרקעית במלואה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.          - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.          - החניה תהא תת קרקעית במלואה.          - בתחום החניון יהיו מקומות חנייה עבור תא שטח 1.</p>
ג	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.          ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	<b>פסולת בניין</b>



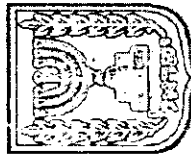
4.2	<b>מגורים ד'</b>
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
ו	<b>קווי בנין</b> קווי בניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.
ז	<b>קולטי שמש על הגג</b> - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. - 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'.
ח	<b>גמישות להיתר</b> 1- יותר שינוי מפלס קומת החניה התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך, וזאת רק במידה וקומת החניה תהיה תת קרקעית במלואה. 2- לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים לשטחי שירות בלבד מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.
4.3	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	א. שבילים, טרסות, מתקני ספורט, גינות משחק, מתקני שעשועים, ספסלים, מצללות, גיטון ונטיעות.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. 2. לא יתאפשר הקמת מתקני טרנספורמציה בשטח השטח הציבורי. 3. על שטח זה חל סעיף הפקעות סעיף 6.9. להלן.

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

קב"ב (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צמ"ד לדגום	מספר יחיד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מקום בנין / מקום	שימוש ותא שטח	יעוד
							מרחת לכניסה הקובעת	מרחת לכניסה הקובעת	מרחת לכניסה הקובעת				
(2)	2	(1) 12.65	9	8	45	160	סה"כ שטחי בניה	מרחת לכניסה הקובעת	מרחת לכניסה הקובעת	מרחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	1	מגורים ב' / מגורים
(2)	5	(1) 16.64	18	9	47	(3) 368	1074.61	0	0	106.71	672	2	מגורים ב' / מגורים
							1980.4	1012	0	117	538		



תדפסה 7



תכנית מס' 101-0135814





**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>ע"פ 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 מהרשות העתיקות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <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 א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו 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).</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <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. הפירה ו/או שינוי מכלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גנן מקצועי. העצים המועתקים יוטפלו ויתוחזקו ע"י היזם.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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>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. קו הבניין בין הבניינים ישמור על מרחק של 6 מ' בתכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</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</p>	<p><b>6.6</b></p>



<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>הכרוכות בביצוע הני"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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטינות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>ה. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר רישום תכנית לצורכי רישום.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיא הריסת כול הבינוי המסומן בתשריט/ נספת בינוי בצבע צהוב.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תוכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ח. תנאי לטופס אכלוס יהא פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת תברואה, כיבוי אש, נגישות, ונכסים, יזאר מחלקת העירייה הרלוונטיות.</p>

<b>6.7</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	ותור הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה 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>6.9</b>	<b>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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	תנייה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים	- הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. - תכנון והצגה של תכניות השצ"פ למחלקות הנדרשות- גננות, תאורה, בטיחות ואחזקה.
2	מתן טופס איכלוס לתא שטח מס' 1+2	השלמת ביצוע השטח הציבורי הפתוח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית



מ.ת. 17



מ.ת. 17



מ.ת. 17

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>שם:</b> עיריית ירושלים <b>שם ומספר תאגיד:</b> ירושלים	<b>מגיש התכנית</b>
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> יונס אבו חדיר <b>שם ומספר תאגיד:</b> ירושלים	<b>מגיש התכנית</b>
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> אמינה אבו ח'דיר <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> אמנה אבו ח'דיר <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> ח'אלד אבו ח'דיר <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> יוסף אבו ח'דיר <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> עלייא אבו ח'דיר <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> יונס אבו חדיר <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> בשיר טויל <b>שם ומספר תאגיד:</b> ירושלים	<b>עורך התכנית</b>