

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 101-0307934

הרחבות דיור ותוספת שתי קומות מעל בניין קיים, שכ' שועפט, ירושלים

מנהל מינהל התכנון  
הוועדה המחוזית  
2016-18-6  
נתקבל

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'  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.9.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
25/10/2015  
להפקיד את התכנית

23/06/2016  
כיפה הצי"ת  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש שנמצא בשכונת שועפט, בשנת 1987 ניתן היתר להקמת בנין בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית. התכנית מבקשת תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים ותוספת בניה. קיים הליך משפטי בעל הקרקע הינו מגיש התכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור ותוספת שתי קומות מעל בניין קיים, שכי  
שועפט, ירושלים

101-0307934

0.552 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

1.1. שם התכנית ומספר התכנית

1.2. שטח התכנית

1.4. סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון  
מ.ת. 22



תכנון  
מ.ת. 22

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

221474 קואורדינאטה X

635637 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב אלחגאג בן יוסף, שועפט, ים.

**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 חגיאג' בן יוסף	2	

שכונה שועפט

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30556	לא מוסדר	חלק	43	

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
7622	405, 123, 43

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	כפיפות	תמא/ 15 ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	ביטול	62 ✓
12/05/2014	5474	6800	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 7622.	ביטול	7622 ✓
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' במ/ 3456 / א.	ביטול	במ/ 3456 / א ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א ✓



ת.י.ן זמין מונה 22



ת.י.ן זמין מונה 22

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חוסין מסודה			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חוסין מסודה		תשריט מצב מוצע	כן לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב			23/05/2016	חוסין מסודה	23/05/2016	מחייב לעניין גובה, מספר קומות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/04/2016	חוסין מסודה	10/04/2016	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	פרטי	נעמן מסוואדי			ירושלים	אל חגי'גי בן יוסף (1)		02-5324248		n3man.mass@gmail.com



22 תדפיס

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	נעמן מסוואדי			ירושלים	אל חגי'גי בן יוסף		02-5324248		n3man.mass@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

**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	חוסין מסודה	114241	חוסין מסודה	ירושלים	אבו הוריירה סמ 2	2	072-2341746	072-2341746	hussein88@gmail.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים למידות	ירושלים	דרך רמאללה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net

22 תדפיס

## 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

הרחבות יחידות דיור ותוספת 2 קומות מעל בניין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים, ותוספת בניה בכל הקומות בהתאם לנספח הבינוי.
3. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל- 763 מ"ר מתוכם 567 מ"ר שטחים עיקריים ו- 196 שטחי שירות.
4. קביעונ וזראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת קווי בניין לתוספת בניה, כאמור.
6. הגדלת מסי יח"ד וקביעתם ל-4.
7. הגדלת מספר הקומות מ- 2 ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמני  
מונה ר' ז' פסח 22



תכנון זמני  
מונה ר' ז' פסח 22



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.552



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	567		+355	212	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	101	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מגורים ב'	1	מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
שביל	102	מבנה להריסה	מגורים ב'	1
		מבנה להריסה	שביל	102

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	436	78.99
דרך מאושרת	48	8.70
מעבר ציבורי להולכי רגל	68	12.32
סה"כ	552	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	47.92	8.68
מגורים ב'	435.76	78.92
שביל	68.47	12.40
סה"כ	552.15	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
14.98	מבנה להריסה



ירושלים



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1- תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.</p> <p>2- תותר הרחבות יח"ד בכל המפלסים בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.</p> <p>3- מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור.</p> <p>4- זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי הבתכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה עד להתחברות עם כביש סטטוטרי קיים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן ועפ"י מידות תקינות.</p> <p>ה. תיאום מפלס הגישה למגרש עם מחלקת דרכים כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ד	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1- בנגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
ו	<p><b>עתיקות</b></p> <p>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>
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>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>



4.1	מגורים ב'
	<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 ליעודו החדש של המבנה.</p>
ח	<p><b>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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר ( כגון: חצץ, חלוקים, וכד').</p>
ט	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניו המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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>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 (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.</p>



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים ב'</b></p> <p>ד. אישור מורשה נגישות מתו"ס.  ה. אישור מחלקת תברואה.  ז. אישור המחלקה לשירותי כבאות.  ו. הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה עד להתחברות עם כביש סטטוטרי קיים.  ח. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקינות.  ט. תאום עם מחלקת הדרכים בגין מפלס הגישה הסופי לחלקה לעת מתן היתר בניה.  י. תאום עם שפ"ע עצים בגין העצים המיועדים לשימור, ראה סעיף 6.2 להלן.  יא. תיאום עם רשות תעופה אזרחית, ראה סעיף 6.3 להלן.</p>
<p>יא</p>	<p><b>גגות</b></p> <p>1. 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'.  2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
<p>יב</p>	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. הגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.  2. תנאי להוצאת היתר בניה היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
<p>4.2.1</p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
<p>א</p>	<p><b>4.2.2 הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>שביל</b></p>
<p>4.3.1</p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך, מעבר תשתיות.</p>
<p>א</p>	<p><b>4.3.2 הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע כהה הוא שביל להולכי רגל. בשביל להולכי רגל תותר זכות מעבר לרכב שירות ולרכב של תושבי הבתים המשורתיים על ידי שבלים אלו.</p>



משרד התכנון והבניה  
אגף תכנון  
22



משרד התכנון והבניה  
אגף תכנון  
22

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



מחלקת תכנון  
22 יוני 2016

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי	שרות	שרות
(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 12.48	9.1	4	45	(2) 175	(1) 763	145	51	567	435.76	1	מגורים	מגורים ב'



מחלקת תכנון  
22 יוני 2016

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



מ.מ. ירושלים  
2016

תניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
(5) 78	(4)	1	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות מרפסות ומרחבים מוגנים.
- (2) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי מחסנים תת קרקעיים) הינם כ-160%.
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג כמפורט בנספח בינוי.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) שטחי הניה מוגנו במסגרת 160% בניה מירביים.



מ.מ. ירושלים  
2016

## 6. הוראות נוספות .6



<b>6.1 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.1</b>
<p>א. החלוקה תהא בהתאם לסעיף 3.2 לעיל.</p> <p>ב. 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 י"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ג. 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>	

<b>6.2 שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.2</b>
<p>1. כל העציח הרוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>4. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	



<b>6.3 מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.3</b>
<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות 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.</p> <p>ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

תנאי היתר  
מ"ר 22

<b>6.4 היטל השבחה</b>	<b>6.4</b>
<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>	

<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.5</b>
<p>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.</p>	



<b>6.6 הריסות ופינויים</b>	<b>6.6</b>
<p>1. הגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית .7

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה	תוספת הקומות מעל הבנין הקיים יכולה להתבצע בנפרד מההרחבות המובקשות.

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------



[Empty rectangular box]

זמן משוער לבצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה



ירושלים  
מחוז הירושלמי



תכנית זמין  
מונה הדפסה 22



תכנית זמין  
מונה הדפסה 22

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: נעמן מסוואדי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: נעמן מסוואדי שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר תאריך: חתימה:	
עורך התכנית	שם: חוסין מסודה שם ומספר תאגיד: חוסין מסודה	סוג: עורך ראשי תאריך: חתימה:	

*[Handwritten signature]*  
חוסין מסודה  
מ.ר. 111111

