

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

1000219037-1

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 14324

שינוי ייעוד שטח והגדלת זכויות בניה – ג'בל אל מוכבר

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה  
 מחוז ירושלים  
 18-12-2016  
 נ ת ק 3

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
1.3	

משרד הארמון - פרוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשפ"ח - 1965  
 אישור תכנית מס'

הועדה 16/12/18 לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 06/11/18 לאשר את התכנית  
 תוכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 16

**דברי הסבר לתוכנית**

מקום התכנית : גבל אלמוכבר.  
שטח התכנית : 5225 מ"ר.  
על פי הכנית המתאר החדשה לירושלים נקבעו בשטח 160% בניה.  
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בהגדלת אחוזי הבניה, הכשרת עבירות הבנייה הקיימות, מציאת פתרונות חניה וגישה בטוחה למתחם המגורים ולבית הספר.  
התכנית מציעה דרך גישה למתחם המגורים ולבית הספר הקיים מהדרך המאושרת על פי תכנית א2683. כמוכן מוצע מבנה החניה המשולב בשימושים מסחריים בקומת הקרקע ובקומות העליונות.  
על פי תכנית א2683 התכנית נמצאת בחלקה באזור מגורים 6 ובחלקה בשטח למוסד ציבורי.  
בשטח קיימים שני מבני מגורים הבנויים ללא היתר בניה. אחד בן שתי קומות מעל קומת מסד. השני בן קומה.

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי ייעוד שטח והגדלת זכויות בניה במגרש בג'בל אלמוקבר
1.1	מספר התוכנית	14324
1.2	שטח התוכנית	5.233 דונם.
1.3	מהדורות	• תוקף.
1.4	סיווג התוכנית	01 מספר מהדורה בשלב
	סוג התוכנית	13/12/16 תאריך עדכון המהדורה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
	לפי סעיף בחוק	• כן
	היתרים או הרשאות	• ועדה מחוזית
	סוג איחוד וחלוקה	• לא רלוונטי
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		• ללא איחוד וחלוקה.
		• לא

יפרסם ברשומות

יפרסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינטה X 223/600  
 קואורדינטה Y 629/200
- 1.5.2 תיאור מקום בתחום מזרח ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים  
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נפה ירושלים  
 שכונה רחוב לייר ירושלים  
 מספר בית לייר

יפורסם  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30925	• לא מוסדר	חלק מגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לייר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לייר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	16/07/59
א2683	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית א2683	4391	15/09/96
תכנית חניה 5166/ ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	12/01/10
תכנית מעליות א5022/ מק	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	4847	30/01/00

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	סוזה אדריכלים	4/03/12	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ג. מחוזית	סוזה אדריכלים	4/03/12	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ג. מחוזית	סוזה אדריכלים	4/03/12	1	ל"ר	1:200	*מחייב חלקית	נספח בניוי

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.

נספח הבניוי מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות וקווי הבניין המרביים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
					ג'בל אל מוכבר ירושלים. ת.ד. 17206	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080665359	חלק מוסא געאביס	לי"ר	פרטי
				02-6296666	כבר ספרא 1		עירית ירושלים			עירית		רשות מקומית

**1.8.2 יזם במועל**

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע \***

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				ג'בל אל מוכבר ירושלים ת.ד. 17206	לי"ר	לי"ר	26143669	עבד אלמג'יד געאביס	לי"ר	• בעלים
				ג'בל אל מוכבר ירושלים ת.ד. 17206	לי"ר	לי"ר	080665359	חלק מוסא געאביס	לי"ר	• בעלים

\* בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
d_son@netvis ion.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	ת.ד. 17206 מיקוד 91171			121334	081085631	חסן עבד אלקאזר	לי"ר	• עורך ראשי
Musa3@beze qint.net	02-6567604		02-6567605	בית תניה ירושלים			1423	201495892	ז'ד מוסטפא	מורה 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**

תוספת בניה לשני בנייני מגורים. הקמת מבנה חניה ומסחר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב.
2. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 6 לדרך.
3. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 6 לשטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
4. שינוי ייעוד משטח למבני ציבור לדרך.
5. שינוי ייעוד משטח למבני ציבור לאזור מגורים ב.
6. שינוי ייעוד משטח למבני ציבור לשביל.
7. שינוי ייעוד מאזור מגורים 6 לשביל.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשני מבני מגורים.
9. הגדלת שטחי הבניה המרביים למגורים וקביעתם ל-2460 מ"ר.
10. קביעת הוראות בינוי למבנה מסחר וחניה המשמש גם כמרכז קהילתי.
11. קביעת שטחי בניה למבנה מסחר וחניה ל-5952 מ"ר.
12. קביעת הוראות לזכויות שימוש בשטחי החניה.
13. קביעת 15 יח"ד בשטח התכנית. 8 יח"ד בבניין א ו-7 בבניין ב.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.233
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המצב המאושר על פי תכנית 2683 א	1882		+1317	565	מ"ר	מגורים
	15		13	2	מס' יח"ד	
	350		+350	-	מ"ר	ציבורי
	1472		+1472	-	מ"ר	מסחר

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
עצים להעתקה	1	מגורים ב'
עצים לשימור	502	שביל
עצים לעקירה	501	דרך
גדרות להריסה	5	מסחר
201,501		
201,501		
201,501		
201		

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

**3.2 טבלת שטחים**

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	
33	1714	מגורים ב'	57	2864	6	איזור מגורים
23	1143	דרך	43	2269		שטח למבני ציבור
21	1099	מסחר ומבנים ומוסדות				
24	1277	ציבור				
		שביל				
100	5233	סה"כ	100	5233		סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
ב.	קולטי שמש על הגג
ג.	תנאים להיתר בניה
ה.	חניה
ז.	גמישות
ח.	סטיה ניכרת
א.	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
א.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב.	הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
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 /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 /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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.	תנאי להיתר בניה ראשון יהיה קבלת היתר בניה למבנה המסחר אשר יכלול הקצאת מקומות חניה עבור מבני המגורים שבשטח התכנית ועבור בית הספר הסמוך.
א.	החניות עבור מבני המגורים ימוקמו בתוך מבנה החניה והמסחר.
ב.	מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ג.	מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
א.	יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.
א.	גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס'1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב.	מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס'1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג.	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.

4.1 שם ייעוד: מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
4.1.1	שימושים	
ב.	מסחר	
ג.	משרדים	
ד.	אולמות אירועים, מבנה קהילה.	
ה.	חניה	
4.1.2	הוראות	
ב.	עיצוב אדריכלי	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ג.	תנאים להיתר בניה	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית 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 הני"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 והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה קבלת היתר בניה למבנה המסחר אשר יכלול הקצאת מקומות חניה עבור מבני המגורים שבשטח התכנית ועבור בית הספר הסמוך.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון ישים להפרדת חניות בית הספר מחניות המסחר והמגורים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות להצגת פתרון נגישות לגן הילדים מהכביש המתוכנן וכן פתרון חלופי לחניות הנכים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע פתרון הנגישות, החניות וההתאמות לפיתוח שיבוצעו לעת סלילת הדרך בתיאום עם האגף למבני ציבור.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת מפרצי חניה והורדה תקינים עבור גני הילדים ובית הספר בהתאם להנחית אגף תושיה ובהתאם למסומן בנספח הבינוי בתחום הדרכים המוצעות והמאושרות.</p>
ה.	חניה	<p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. החניות עבור מבני המגורים ובית הספר ימוקמו בתוך מבנה החניה והמסחר.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ה. שטחי החניה יכללו 20 מקומות חניה עבור בית הספר. מקומות חניה אלו יהיו מופרדים ממקומות החניה למגורים ולמסחר.</p>
ז.	גמישות	ב. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.
ח.	סטיה ניכרת	<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. מספר הקומות 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>ג. 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>

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מעבר להולכי רגל
ב.	מעבר לרכב
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	תוואי השביל ורוחבו יהיה כמצוין בתשריט.
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח של שביל ציבורי מוצע.
ב.	תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של השביל ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
ג.	תנאי להיתר בניה הוא ביצוע גישה זמנית למגרש נשוא הבקשה להיתר על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
<b>4.3.2</b>	<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 תושי"ה.
ה.	תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים הוא מתן פתרון חניה במבנה המסחרי.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		גובה מנחה (מטר)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד מסווג	תכנית ת"מ (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מרחקות	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' בנין	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שטחי בניה	שטחי סה"כ				
1	3	9.83	5	8	17	58.9	60	50	194	545	1714	א	1	מגורים ב
3	2	9.90	4	7	20	84.6	319	658	48	425		ב		
3	2	10.50	9	-	74	541	2877	494	1253	1328	1099	ג		מסחר, מבנים ומוסדות ציבור
כמוסזמן בתשריט						297	3246	1346	1462	2298	2813			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 לג ומעקה תקני. בבנין אי עד גובה 12.83. בבנין ב' עד גובה 9.60 ובבנין ג' עד גובה 13.50 מעל מפלס 0.00.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. פסולת בנין:</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.
<b>6.2. רשות העתיקות:</b>
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.
<b>6.3. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:</b>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהי הפקדת ערבות כפי שיקבע במחלקת גננות לעת היתר הבניה, עבור שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצעו הפיצוי הנופי ובהתאם לאמור להלן</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים מפורט והעבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות: העתקות העצים לפי מפרט מקצועי: נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן.</p> <p>ד. באחריות היוזם להוציא רשימות להעתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ה. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ו. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ז. הוראות שימור: חפירה /או שינוי מפלס /או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ח. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היוזם.</p> <p>ט. פיצוי נופי באחריות היוזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת כמות גדולה של עצים חלופיים גודל 9/11. גובה 4.5 מ' 5.5 מ', בפיקוח האגרונום, על פי התכנית שתאושר</p> <p>י. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס</p>
<b>6.4. היטל השבחה</b>
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.
<b>6.5. בתכניות הכוללות חפירה:</b>
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
<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. חלוקה ורישום</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>6.8. חלחול מי נגר</b>
ייותר 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 בתומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
<b>6.9. תנאים לטופס איכלוס</b>
א. השלמת פתרון הביוב כנדרש ע"י הרשות.

ב. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפע.	
<b>6.10. חיזוק מבנים - תמ"א 38</b>	
א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).	
ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.	
<b>6.11. הוראות בינוי</b>	
ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר בניה הוראות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי במידת הצורך, בין היתר לענין הסתרת צינורות, טיפול במזגנים וכדומה, וציפוי הבניין באבן ככל שידרש.	

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל בניין יבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	היתר בניה למגורים	אישור היתר לבנין המסחרי הכולל מקומות חניה עבור המגורים.

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	חלף מוסא געאביס	חתימה:	תאריך:
	עירית ירושלים		

עורך התוכנית	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר	חתימה:	תאריך:
--------------	--	--------	--------

בעל עניין בקרקע	חלף מוסא געאביס	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	עבד אלמגיד געאביס	חתימה:	תאריך: