

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12656

שם תוכנית : תוספת 3 בניינים חדשים למגורים בני 3 קומות כ"א ותוספת קומה מעל בניין קיים **מעשה צבא פנים**

לשכת התכנון המחוזית
5. 12. 2013
נתקבל
תיק מס'

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 החליטה ביום: <u>5.12.13</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>סלית זכרון</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

התכנית מתייחסת לשטח המיועד לאזור מגורים 5, ע"פ תכנית 3488 המאושרת. התכנית מציעה תוספת של קומה אחת מעל בניין אחד קיים, ומציעה עוד שלושה בניינים בני 3 קומות ע"מ לייצר סיהכ 25 יחיד. ישנם בחלקה עוד יעודים לפי תכנית מס' 3488 כמו דרך ושטח נוף פתוח, לכן תכנית זו מציעה חלוקה לפי היעודים של תכנית 3488 בהסכמת הבעלים.

רקע תכנוני לתכנית

הבניין הקיים בחלקה, נבנה לפני שנת 1967 ולכן אין היתר בניה קודם בחלקה. לא הוגשו תכניות לשינוי בבניין או בקשות להקלות כלשהן בעבר.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

במבנה הקיים אין עבירות בניה ולכן אין הליכים משפטיים או מנהליים.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע

מגישי התכנית היא בעלת הקרקע החוקית היום, ואין בחלקה זכויות משותפות.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת 3 בניינים חדשים למגורים בני 3 קומות
כ"א ותוספת קומה מעל בניין קיים, בית צפאפא

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

12656

מספר התוכנית

3151 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

6 מספר מהדורה בשלב

03-12-2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

אין

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	219275
		קואורדינטה Y	627525
1.5.2	תיאור מקום	השטח נמצא בשכונת בית צפאפא, בצד המזרחי של רח' א- צפאפא בכפר, ממזרח לוואדי המרכזי בכפר ומדרום מזרח לגלעין הכפר. ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	בית צפאפא
		רחוב	-
		מספר בית	-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30282	מוסדר	חלק מהגוש	2	לייר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3488	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 3488	3452	25-05-1987
2317	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 2317	3828	27-12-1990
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מסי 5166 ב'. הוראות תכנית 5166 ב' ממשיכות לחול	6052	21-01-2010
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מסי 5022 הוראות תכנית 5022 ממשיכות לחול	4393	22-03-1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		סנאן אדריכלים	13-05-2012	1	לי"ר	1: 200	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים**	נספח בינוי
			13-05-2012	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
			13-05-2012	1	לי"ר	1: 250	מחייב	תשריט התכנית
			30-03-2011	1	17	לי"ר	מחייב	סקר עצים

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.

**נתונים מחייבים: מס' יח"ד, גובה בנייה מרבי, מס' קומות מרבי, קווי בניין מיירביים ונסיגות בקומות העליונות - בניין C ו-D.

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 (*)
אסמה מוסא עתמאן	מאהר עותמאן	080442239	לי"ר	לי"ר	בית צפפה- ירושלים תד 52246	-		0523649744	-	-	30282/2
	מחמד עותמאן	080442213	לי"ר	לי"ר	בית צפפה- ירושלים תד 52246	-		0523649744			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מאהר עותמאן	080442239	לי"ר	לי"ר	בית צפפה- ירושלים תד 52246	-	0523649744		
	מחמד עותמאן	080442213	לי"ר	לי"ר	בית צפפה- ירושלים תד 52246	-	0523649744		

1.8.3 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
אדריכל	סנאן ענדאלקדר	57596710	053984			ירושלים 91520 תד 52246	02-6760082	054235574 5	02-6760119	Senan1@zahav.net.il
מודד	מווד מסמך		1168			04 6702471	02-6567605	052-676115	02-6567604	musa3@bezeqint.net

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
לי"ר	לי"ר

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 3 בניינים חדשים למגורים בני 3 קומות כל אחד ותוספת קומה מעל בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שנוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב.
- קביעת היקף שטחי הבנייה המרביים ל 3,983.69 מהם 2,448.18 מ"ר שטח עיקרי ו-553.49 שטחי שירות עליים ו-982 מ"ר שטח חניה תת קרקעית
- תוספת 24 יח"ד - לדירה קיימת במגרש- ס"הכ 25 יח"ד
- קביעת קווי בניין לתוספת הבנייה כאמור.
- קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין עצים להריסה, עצים להעתקה ועצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 3.151 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר שטח עיקרי	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,448.18		1,130.18+	1318	מ"ר	מגורים
	25		+9	16	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב	1	לי"ר
דרך מאושרת	2	לי"ר

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד.</p> <p>ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ד. בקומה העליונה בבניין C ו-D, תתבצע נסיגה כמצויין בנספח הבנוי.</p>
ב	<p>תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית:</p> <p>א. הסדרת דרך גישה למגרש ולחנייה והבטחת דרך גישה חילופי לחלקות מצרניות המשתמשות בדרך אספלט (לא מוסדרת) בתחום התכנית בתאום עם תושביה,</p> <p>ב. הסדרת פתרון חנייה תת-קרקעי בתאום עם תושביה,</p> <p>ג. הקמת קירות תמך או כל אמצעי אחר למניעת דרדרת בתאום עם מח' שפ"ע ומח' איכות הסביבה.</p> <p>ד. קיום דרך גישה לחלקות מצרניות 3 ו-4 בגוש 30282, מתחום התכנית או מדרך סטטוטורית אחרת, כפי שיפורט בהיתר הבניה. בטרם קבלת החלטה סופית ביחס לדרך הגישה תינתן זכות טיעון לבעלי החלקות המצרניות 3 ו-4 בגוש 30282, במתכונת שתיקבע על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>סטייה מהוראות אלו תהא סטייה ניכרת</p>
ג	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח: בנוסף על האמור בסעיפים 1/4-6, להלן תנאים למתן היתר:</p>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>
	<p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 200: 1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות</p>

<p>פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרוגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה</p>		
<p>3) תנאי למתן היתר בניה ראשון למבנה מגורים יכלול כל החניה התת קרקעית וכאמור בסעיף 7.1</p>		
<p>4). תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>		
<p>5) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים, (ביחוד עצי האורן מס' 56 – 59); העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי הנופי; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 4-6.</p> <p>6) באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p>		
<p>א. עצים לשימור:</p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור 21 עצים לשימור: 3 אורן (מס' 2 – 4) בצד דרום, 2 עצי פרי (מס' 5, 6) בצד דרום, 4 עצי פרי (מס' 16-19) במרכז, 2 עצי פרי (מס' 22 – 23) במרכז, 5 עצי פרי (מס' 30 – 34) בצפון, 4 אורן (מס' 56 – 59) בצד מזרח.</p> <p>הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ב. עצים להעתקה:</p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויועקו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>19 עצי זית: מס' 7 – 10 (צד דרום), מס' 14 – 15 (במרכז), מס' 24 – 22 (בצפון), מס' 45 – 55 (צד צפון-מערב).</p>	<p>ג</p> <p>עצים לעקירה/ שימור/ העתקה</p>	

<p>תזמון ההעסקות, סוגי ההעסקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העסקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/גן מקצועי. העצים המועסקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ג. עצים לעקירה:</p> <p>20 עצים : מס' 1, אורן (צד דרום), מס' 11 – 13 שקדים (צד מערב), מס' 20 – 21, עצי פרי (צד דרום), מס' 26 – 29, זיתים קטנים (צד צפון) מס' 35 – 44 ברושים (צד צפון-מערב, תחום דרך).</p> <p>פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: א. נטיעת 20 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5/מ', בפיקוח אגרונום/גן מקצועי.</p> <p>נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>		
<p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרשים המיועדים למגורים (תא שטח 1) בלבד.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	<p>חניה:</p>	<p>ד</p>
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	<p>גריסת פסולת בניה ופינויה</p>	<p>ה</p>
<p>1- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2- תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גגות הבניינים</p> <p>3- 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>	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>ו</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. מס' יחידות דיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב ועל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) (התשס"ב-2002</p> <p>ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח בין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) (התשס"ב-2002</p>	<p>סטיה ניכרת</p>	<p>ז</p>

<p>ד. נסיגות בקומות העליונה, בנייני C-1 D, כמופרט בנספח הבינוי הינן מחיבות וכל סטייה או צמצום שלהן ייחשבו סטייה ניכרת. יצירת דרך גישה לחלקות מצרניות 3, ו-4, בהתאם לסעיף 4.1.2 ב.</p>		
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת חוות דעת אקוסטית למחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים לבדיקתה ולאישורה בכדי לתת פתרון למיגון האקוסטי הנדרש במסגרת התכנית בגין הרעש מכביש מס' 4. במסגרת אישורה, המחלקה לאיכות הסביבה רשאית לדרוש חוות דעת נוספות ולקבוע הגבלות לשם מניעת מטרדים סביבתיים (כולל בעניין גז רדון), בשלב ביצוע התוכנית ובשלב קבע.</p> <p>ב. באחריות יזם התכנית לבצע את המיגונים האקוסטיים הנדרשים לפי סעיף א הנ"ל.</p>	<p>ח</p> <p>מיגון אקוסטי</p>	

<p>4.2 דרך</p>	
<p>4.2.1 שימושים</p>	
<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מירבי (מ"ר)	מס' בניין	שטח בניה במ"ר / אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) *	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחורי		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			קדמי	ציד-י-שמאלי
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי									
מגורים ב	1	2,636	A	982.02	-	140.88	549	25	34%	+9.12	1	2	בהתאם למסומן בתשריט			
			B	-	-	140.88	549			+9.12	1	2	בהתאם למסומן בתשריט			
			C	-	-	117.09	767.95			+9.12		2	בהתאם למסומן בתשריט			
			D	982.02	-	154.64	582.23			+12.12		3	בהתאם למסומן בתשריט			
		סי"הכ		982.02		553.49	2,448.18									

* יותר מעקה תיקני בגובה 1.10 מ'
 ** שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כלל שטחי הבניה בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 מתוך סך שטחים אלו 37% הינם חניון תת קרקעי ו-114% הינם שטחי השירות והשטחים העיקריים מעל לפני הקרקע.

6. הוראות נוספות**6.1. הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965. בכפוף לכול דין

6.2. הוראות הישום

- 6.2.1 -מיד עם אישורה של תכנית זו- תוכן ע"י מגיש התכנית /מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי הישום שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הוועדה המקומית
- 6.2.2 - לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר והוצאות רישומו ממגישי התכנית כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח
- 6.2.3 – השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

6.3. חיזוק מבנים - תמ"א 38

- א. 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:
- ב. הגשת 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.
- ג. 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).
- ד. 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.

6.4. עתיקות

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.

6.5. חלחול מי נגר

ייותרו 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).

6.6. היטל השבחה:

- א. הוועדה 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**

- הבניה תבוצע בהינף אחד, כל בניין בנפרד, למעט חניה תת קרקעית
- היתר בניה ראשון יכלול היתר לבנין יחד עם חניה תת קרקעית

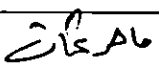
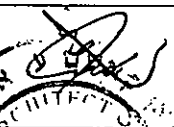
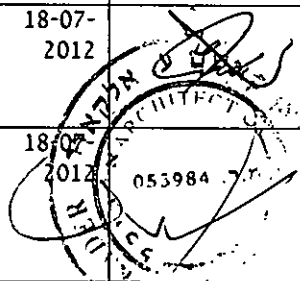
7.2 תנאים למתן טופס 4

תנאי למתן טופס 4 למבנה הראשון הינו השלמת ביצוע החניה בפועל להנחת דעת מחלקת תושי"ה בעיריית ירושלים.

7.3 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית יהא 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18-07-2012		לי"ר	080442239	מאהר עותמאן	מגיש התוכנית
18-07-2012		לי"ר	080442213	מחמד עותמאן	בעלי עניין בקרקע
18-07-2012		לי"ר	057596710	סנאן עבד אלקאדר	עורך התכנית