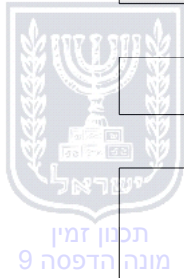


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0342170

בנין חדש ותוספת קומות מעל בנייני מגורים בשכ' בית צפאפא



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים 5 מיוחד, דרך מאושרת ושטח ציבורי פתוח לפי תכנית 3801. התכנית מציעה שינוי יעוד המגרש למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, שטח פתוח ציבורי וביטול הדרך המאושרת תוך הצעת בנין חדש למגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית והגדלה במס' הקומות של הבנינים הקיימים ושינוי בקווי הבנין המאושרים . פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת : בשטח התכנית קיימים 2 בניני מגורים בני 2 קומות עם חריגות מהיתר שנתקבל. התכנית מציעה תוספת קומות מעל הבנינים הקיימים, מכשירה את עבירות הבניה ומציעה בנין חדש. מעמדו של מגיש התכנית מגיש התכנית הם בעלי ענין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית **שם התכנית**  
 בנין חדש ותוספת קומות מעל בניי מגורים בשכי' בית צפאפא

מספר התכנית 101-0342170

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**  
 1.806 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

219075 קואורדינאטה X

627700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל סאפה, שכ' בית צפאפא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30280	מוסדר	חלק	128	

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
3801	29

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/1993	963	4073	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' 3801	החלפה	3801
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה בינוי ומס' קומות .	24/03/2017	מחמד אבו גנאם	18/02/2017		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		21/02/2017	מחמד אבו גנאם	18/02/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	ח'אלד עליאן			ירושלים	א סאפא		02-6787717	02-6274686	raed@hotmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ח'אלד עליאן			ירושלים	א סאפא		02-6787717	02-6274686	raed@hotmail.com
בעלים		מחמד עליאן			ירושלים	א סאפא		02-6787717	02-6274686	raed@hotmail.com
בעלים		נביל עליאן			ירושלים	א סאפא		02-6787717	02-6274686	raed@hotmail.com
בעלים		סלאח עליאן			ירושלים	א סאפא		02-6787717	02-6274686	raed@hotmail.com
בעלים		עומר עליאן			ירושלים	א סאפא		02-6787717	02-6274686	raed@hotmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור (1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	בית חנינא החדשה (2)		02-6567605	02-6567604	

(1) כתובת: אזור אל סהל שכ' א טור.

(2) כתובת: שכ' בית חנינה, הדרך הראשית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**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
ל"ר	ל"ר

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**

תוספת קומות על שני בנינים קיימים ובניין חדש נוסף. סה"כ שלושה בנינים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- א. ממגורים 5 מיוחד ודרך מאושרת למגורים ב.
- ב. ממגורים 5 מיוחד לדרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח.
- ג. משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  - א. בנין מס' 1- תוספת 2 קומות.
  - ב. בנין מס' 2- תוספת 2 קומות.
  - ג. בנין מס' 3- הקמת בנין חדש למגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים וקביעת שטח לשימוש ציבורי.
3. הגדלת שטחים מירביים בתחום התכנית ל 2726 מ"ר.
4. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.
5. קביעת הוראות בגין בינוי וגדרות להריסה.
6. הגדלת מס' יח"ד מ 3 יח"ד ל 13 יח"ד.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאיפ למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ו / או להעסקה.
10. קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
12. קביעת הוראות הפקעה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	3
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1



יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	3
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	602	33.33
מגורים 5 מיוחד	962	53.27
ציבורי פתוח	242	13.40
<b>סה"כ</b>	<b>1,806</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	132.19	7.37
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,425.32	79.43
שטח ציבורי פתוח	237.03	13.21
<b>סה"כ</b>	<b>1,794.54</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> גן ציבורי
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם אגף לשיפור פני העיר. על שטח זה תחול הוראת הפקעה להלן.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> 1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת ותחול עליו הוראת ההפקעה להלן.
<b>4.3</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים+רווחה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תותרנה התוספות הבאות בשטח: א. בנין מס' 1- תוספת 2 קומות. ב. בנין מס' 2- תוספת 2 קומות. ג. בנין מס' 3-הקמת בנין חדש למגורים ורווחה בן 3 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. 2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.
ב	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. קומת החניה תהיה תת-קרקעית במלואה.
ג	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה
ד	<b>מיגון אקוסטי</b>



4.3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	תנאי להיתר בניה יהיה בחינת הצורך במגון אקוסטי עבור הבניה המוצעת.
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>2. מס' הקומות המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיימת.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות)התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ירוק מיועד לשימוש ציבורי כגון רווחה. השטח העיקרי יהיה בהיקף שלא יפחת מ 104 מ"ר. בשטח זה יותר שימוש ציבורי בלבד.</p> <p>שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>3. 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>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרת הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה תהא תאום פתרון גישה בתאום עם תושי"ה. ביצוע פתרון הגישה ע"י וע"ח מגיש התכנית.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת הצורך במיגון אקוסטי ויישום המלצותיה, עבור הבניה המוצעת.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה התאמת תכנון מפורט של השטח לצורכי ציבור עם אגף למבני ציבור בעירית ירושלים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>9.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנית עם יחידת הנגישות העירונית.</p> <p>10.מילוי תנאים בהתאם לסעיף שמירה על עצים בוגרים.</p> <p>11.תנאי להיתר בניה הכשרת רחבת כיבוי ודרכי גישה לרחבת היערכות בכפוף לחוק התכנון והגשת תכנית מפורטת לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין.</p> <p>12.תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מתקן אשפה של 3 עגלות אשפה.</p> <p>13.תנאי חמתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצורכי ציבור ודבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי</p>	
<p><b>עתיקות</b></p> <p>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.</p>	<p>יא</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)		4	12		4		סה"כ שטחי בניה 662			87	575		1	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)		4	12		4		888			70	818		2	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	1	3	9.36		5		(2) 1176	570		94	512		3	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	1	4	(5) 12	9.1	13	(4) 42	(3) 191	2726	570		251	1905	1425	3-2-1	1	>סך הכל<	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
(1)	(1)	1	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	2	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	3-2-1	1	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

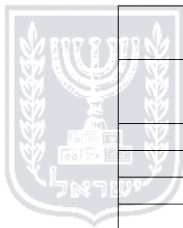
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי בניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה תת קרקעית ומחויבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי המסומן בתשריט.
- (2) מתוכם 116 מ"ר עבור שימוש ציבורי (104 מ"ר עיקרי ו 12 מ"ר שירות).
- (3) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע בשימוש מגורים הינם 150%..
- (4) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (5) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל.  
 ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לחלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' בחוק הת"ב התשכ"ח 1965.  
 תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור התכנית זו לאישור הוועדה המקומית.  
 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.  
 ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, מיועדים להפקעה ויחול עליהם סעיף ההפקעות להלן.

**6.2****ניהול מי נגר**

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).

**6.3****חיזוק מבנים, תמ"א / 38**

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ולא שובנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.  
 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:  
 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.  
 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).  
 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.

**6.4****שמירה על עצים בוגרים**

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.  
 ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.  
 ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.  
 ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות בעירית ירושלים.

**6.5****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, ובכפוף לכל דין.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן תוקף לתכנית	מתן תוקף לתכנית 101-0205674
2	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לכל בנין בנפרד.
3	תנאי למתן היתר בניה לבניין החדש.	פיתוח השטח הציבורי הפתוח.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

