

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התכנית</b>	
תכנית מס' 101-0404905	
מבנה לשימור בתוספת למבנה מגורים בן 8 קומות - מקור חיים 55	

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
 2017-09-03  
 3 דף ק"ב

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'  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 19.6.17 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נכבדה כעונה אישור שר  
 התכנית נכבדה כעונה אישור שר  
 מנהל מינהל התכנון / אישור הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב מקור חיים אשר בשכונת מקור חיים, ירושלים. כיום קיים במקום מבנה מגורים.

התכנית חלה בגבולות תב"ע 3045 משנת 1983 אשר מגדירה את ייעוד הקרקע למגורים 1 ומעניקה זכויות בניה של 718.5 מ"ר שטחים מירביים ובינוי של עד 3 קומות.

המבנה הקיים היום, הינו מבנה ישן משנת 1930 והוא בן קומה אחת, ובעל יח"ד אחת למגורים בלבד. המבנה הינו מבנה עם גג רעפים.

התכנית מציעה שימור הבניין הקיים הריסת מבנים שלא נכללים בבתיק התיעוד והוספת מבנה חדש לבניין הקיים, כמו כן שינוי ייעוד הקרקע למגורים ג', קביעת זכויות הבניה ל-240% מעל הקרקע והקמת מבנה מגורים בן 8 קומות מעל 2 קומות תת"ק לחניה. בתכנית מוצעות 24 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מבנה לשימור בתוספת למבנה מגורים בן 8 קומות -מקור חיים 55	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
101-0404905	מספר התכנית		
0.958 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לייר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220051 קואורדינאטה X

628761 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מקור חיים, שכונת מקור חיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מקור חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30130	מוסדר	חלק	28	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
10038	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10038. הוראות תכנית 10038 תחולנה על תכנית זו.	6811	5872	02/06/2014
3045	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3045.	2956	2840	01/09/1983
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 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 מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בועז ביטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בועז ביטמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 250	1	21/08/2017	בועז ביטמן	21/08/2017	מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב	1: 200		21/08/2017	בועז ביטמן	21/08/2017	נספח בינוי - תכניות	לא
	חלקית							
חתכים	מחייב	1: 200	1	21/08/2017	בועז ביטמן	21/08/2017	נספח בינוי - חתכים וחזיתות	לא
	חלקית							
תנועה	מנחה	1: 200	1	21/08/2017	בועז ביטמן	21/08/2017	נספח תנועה	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	דוד כתר		ירושלים	ירושלים	מקור חיים (1)	55	02-6782758		m2arc@zah av.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מקור חיים 55.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)		02-9969697	02-9969211	
חוכר	דוד כתר		ירושלים	ירושלים	מקור חיים (2)	55	02-6782758		m2arc@zahav.net.il

(1) כתובת: ירושלים.

(2) כתובת: מקור חיים 55.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman -bentzur.co.il

תכנית מס': 101-0404905 - שם התכנית: מבנה לשימור בתוספת למבנה מגורים בן 8 קומות - מקור חיים 55

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)			03-9032190	aadir@013.net
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת: הכלנית 87 מושב חגור 45870.



## 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

שימור בניין קיים, הריסת תוספת בנייה שלא נכללת בבניין המקורי, והקמת מבנה מגורים בן 8 קומות מעל 2 קומות תת"ק לחניה ובו 24 יח"ד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע ממגורים 1 למגורים ג'.
2. קביעת הוראות לשימור מבנה קיים והריסת תוספות בנייה שאינן חלק מהבניין המקורי,
3. קביעת בינוי של 8 קומות מעל 2 קומות תת"ק לחניה.
4. קביעת קווי בנין חדשים.
5. קביעת שטחי הבניה מירביים.
6. קביעת מספר יחידות הדיור ל-24.
7. קביעת השימושים בשטח התכנית.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין הריסת המבנה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות בגין שטח עם הנחיות מיוחדות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.958				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	24		+12	12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,154.36		+1,435.86	718.5	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
מגורים ג'	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	958	100
סה"כ	958	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	951.14	100
סה"כ	951.14	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים ב. שימושים נלווים למגורים	
הוראות	4.1.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. היתר בניית בניין חדש בן 8 קומות לצד הבניין לשימור בתחום קווי הבניין.                  2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין החדש יהיה ע"פ המפלס הקיים בבניין לשימור והוא 721.1, ותותר גמישות תכנונית במפלס זה ובלבד שהמפלס יהיה נגיש וע"פ כל התקנים.                  3. הבניין לשימור ישמש כחלל ציבורי של הבניין כגון לובי ויכלול תערוכה המתארת את סיפור המבנה ותולדות השכונה.                  4. תמהיל גודל הדירות: 25% מסך יח"ד יהיו בגודל שלא יעלה על 95 מ"ר מירבי.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ב</p> <p>1. גובה הגדרות בתחום התכנית לא יעלה על 1.20 מ'.                  2. פיתוח השטח יעשה במפלס ובשילוב העצים לשימור ובהתאם למפלס הרחוב על פי נספח הבינוי.                  3. נטיעת עצים בוגרים חדשים- נטיעת עצי ברוש ואורן בוגרים בגבולות החלקה עפ"י תוואי הצמחיה הראשוני של השכונה בתאום מח' שפע ומח' השימור.</p>	
<p><b>שימור</b></p> <p>ג</p> <p>1. הבניין המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בסימון של בניין לשימור הינו מבנה לשימור וחלים עליו ההוראות הבאות:                  א. לא תותר הריסתו של מבנה זה בהתאם לכתוב בסעיף 4.1.2 ג' (7). הבניין לשימור ישמש כלובי של הבניין.                  ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים.                  ג. לא תותר תוספת בניה לבניין לשימור.                  2. טרם בקשת היתר בנייה, תוכן תכנית שימור מפורטת באישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים ובכלל זה התייחסות לנושא חפירה מתחת לבניין הקיים וחיזוקו של המבנה החדש.                  3. כל העבודות טעונות אישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.                  4. תנאי למתן טופס אכלוס לכל המבנים יהיה שימור המבנים המיועדים לשימור.                  5. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר לידי עיריית ירושלים, בגובה שייקבע ע"י עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע הוראות השימור שנקבעו לבניין בהתאם להוראות תכנית זו.                  6. הפתרון הקונסטרוקטיבי של החפירה מתחת לבניין לשימור לא יפגע ביציבותו והשתמרותו של המבנה לשימור.                  7. לא תותר הריסתו של המבנה לשימור או פרוק והרכבה מחדש, יחד עם זאת יתאפשר פירוק חלקי של אלמנטים כגון גג רעפים או קירות דרום ומזרח בכפוף ובאישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p>	

4.1	מגורים ג'
ד	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: מבנה להריסה</b></p> <p>המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ו	<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 מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. 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>3. שלביות הביצוע בהתאם לסעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הוראות השימור כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>5. הוראות השמירה על עצים בוגרים כמפורט בסעיף 4.1.2 יב' הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>6. גובה הגדרות כלפי רח' מקור חיים לא יעלו על 1.2 מטר. מעל גובה זה יותר מעקה בטיחות קל וגדר חייה בלבד. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>7. שימושים במבנה לשימור כמפורט בסעיף 4.1.2 א(3). הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטייה ניכרת.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>3. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה. שטח של עד 10 מ"ר לכל יחידה, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת-קרקעיים.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין על ידי היזם ועל חשבונו.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש וקולטים סולאריים חשמליים בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית.</p> <p>2. יש לפתח ולשקם מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה</p>
יא	<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 להיתר בנייה יהא נטיעת עצים בוגרים על פי דרישת מחלקת שפ"ע.</p>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>5. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים, עפ"י הוראות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה יהיו על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום.</p> <p>7. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי הזום.</p> <p>8. פיצוי נופי באחריות הזום - בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:</p> <p>נטיעת עץ חלופי גודל 9/11, גובה 4.5 מ' / 5.5 מ', לאישור מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; העתקות עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי הנופי; ביצוע השתילות</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>החלופיות.</p> <p>10. העבודות יהיו בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנת ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום בעניין נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע של עיריית ירושלים.</p> <p>13. עצי הברוש הנמצאים בחזית רחוב מקור חיים והמסומנים בתשריט הינם לשימור. תנאי להיתר בנייה יהיה שמירת מרחק נאות ע"פ הנחיית אגרונום או חוות דעת מחלקת שפ"ע לעניין שמירת מרחק מגזעי העץ בכדי להבטיח את שימורו.</p>

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

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		גודל כללי					
(3)	(3)	(3)	(3)	8	(2) 25.6	24	48	(1) 404	3874.2	1500					מגורים ג'
											459.84	1914.36	958	1	מגורים ג'





<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	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.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	1. החניה תהיה כולה תת קרקעית בהתאם למצוין בנספח 2. 2. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה. 3. ניתן יהיה להוסיף קומות חניה תת קרקעיות במלואן מעבר למפורט בטבלה 5, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	יוותרו לפחות 20% 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 מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
<b>6.4</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	1. 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: א. 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. ב. 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). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.