

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0056952

תוספת בניה בבנין לשימור, דרך בית לחם 54, ירושלים

ירושלים

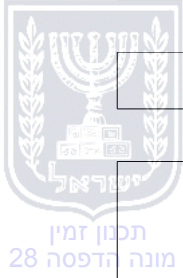
מחוז

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

התכנית המוצעת היא בשכונת בקעה בירושלים, רח' דרך בית לחם 54, גוש 30016 חלקה 35. בחלקה קיימים היום שני מבנים, מבנה מזרחי, קדמי (מס' 1 בתשריט) בן שתי קומות, מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה הראשונה. ומבנה מערבי, אחורי (מס' 2 בתשריט) שהינו מבנה מגורים בן 4 קומות. ביניהם קיים מבנה מחבר בן 2 קומות המשמש גם הוא למגורים. התכנית מציעה להוסיף למבנה הקדמי קומה אחת. כמו כן קיימת בחלקה עבירת בניה במבנה המחבר, קיימים בו על פי תכנית מאושרת שטחים רק בקומת הקרקע אך נבנתה בו קומה נוספת, התכנית מציעה להכשיר שטחים אלה. מגיש התכנית הינו בעלים של שתי תתי חלקות במבנה הקדמי.

התכנית מהווה שינוי לתכניות החלות במקום:

- תב"ע 3770

- תב"ע 5732

התכנית מבקשת לשנות יעוד ממגורים 1 מיוחד למגורים מסחר ותעסוקה.

1. התוכנית המוצעת מבקשת להוסיף זכויות בניה לבניין המזרחי (הקדמי) בחלקה.
2. התכנית מציעה תוספת בינוי של קומה אחת על הבניין המזרחי ללא תוספת יח"ד חדשות וכן הרחבת מרפסת סגורה קיימת עד לקונטור המבנה הקיים בקומה שמתחת.
3. התוספת המבוקשת תואמת להנחיות תכנית אב בקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה בבנין לשימור, דרך בית לחם 54, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0056952

1.2 שטח התכנית 0.765 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 לייר

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
קואורדינאטה X	221150
קואורדינאטה Y	629775

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכי בקעה רח' דרך בית לחם מס' 54.

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	דרך בית לחם	54	

שכונה גאולים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30016	מוסדר	חלק	35	

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
5732	35

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



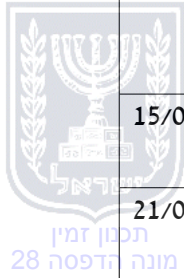
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/06/1999		3865	4767	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3770.	החלפה	3770
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
21/11/2001		462	5033	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 5732	החלפה	5732
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מתי רוזנשיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מתי רוזנשיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בינוי ומס' קומות, קווי בניין ושימור.	15: 46 16/03/2022	רוזנשיין מתי	16/11/2016	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 44 17/11/2016	מתי רוזנשיין	16/11/2016	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	לואיס לבטון			ירושלים	דרך בית לחם	54	02-6731107		office@labatonandpartners.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	מתי רוזנשיין	89399		ירושלים	(1)	3	02-6717142	02-6715332	office@mra.co.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002	02-6483683	office@botti.co.il

(1) כתובת: יד חרוצים 3, ירושלים.



מנהל תכנון ומבנה
מונה הדפסה 28



מנהל תכנון ומבנה
מונה הדפסה 28

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
1	בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

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 קומה וגג רעפים על בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד למגורים מסחר ותעסוקה.
- קביעת השימושים המותרים לתוספת הבניה בבניין המזרחי למסחר ותעסוקה.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- קביעת מספר יח"ד ל-4.
- קביעת מס' הקומות המירבי בבניין הקדמי ל-2 קומות וקומה שלישית מובלעת בגג רעפים.
- שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות לשימור.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים מסחר ותעסוקה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים מסחר ותעסוקה	בלוק מבנה לשימור
1	מגורים מסחר ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לשימור

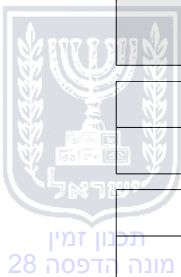
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	744	מגורים 1 מיוחד
100	744	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	764.11	מגורים מסחר ותעסוקה
100	764.11	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	בבנין 2: מגורים בבנין 1: מסחר בקומת קרקע משרדים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>שיפוץ מעטפת הבנין</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבנין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סיוקה וניקוי מעטפת הבנין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>הבנין המסומן בתשריט כבנין לשימור, הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור.</p> <p>ב. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.</p> <p>ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ד. תותר תוספת בניה לבנין לשימור, כמפורט בנספח הבינוי, בתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ה. גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות ושקעים.</p> <p>ו. יותרו אך ורק פתחים במישור הגג. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגז רוח.</p> <p>ז. בתוספת בניה חדשה סוג וגוון האבן יהיה לפי הקיים בבנין המקורי.</p> <p>ח. לא יורשה דיקוק קירות היסטוריים.</p> <p>ט. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן, לא תותר אטימת פתחים מקוריים.</p> <p>י. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>יא. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, נגרות, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'.</p> <p>יב. כל עבודה שתאושר בבנין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>יג. פתרון למרחבים מוגנים ייעשה באמצעות חדרים מחוזקים.</p> <p>יד. בעת ביצוע עבודות בנייה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה/החזיתות ולהבטיח שלא ייפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע/ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>יד. בדיקת חיזוק המבנה עפ"י תמ"א 38 : הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה.</p>	
<p>א. הועדה 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.</p>	ג
<p>סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ג. הוראות השימור כמפורט בסעיף 4.1.2. (ב) הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת. ד. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ה. השימושים בבניין הקדמי יהיו למסחר ותעסוקה בלבד ולא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו למגורים. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	ד
<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	ה
<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון מונה הדפסה 28 התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	ו
<p>קולטי שמש על הגג בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	ז
<p>גגות כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דוודים וקולטי שמש, אנטנות וכדומה.</p>	ח
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי לאכלוס המבנה - שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p>	ט
<p>תנאים בהליך הרישוי בנוסף על האמור בסעיפים לעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה : א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. תיאום 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</p>	י

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>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 הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. 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>ד. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ה. תיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים לעניין הטמעת הנחיות בהיתר הבנייה של פירוק "זהיר וידני" של תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתכנית זו.</p> <p>ו. הסדרת תשתיות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>ז. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</p> <p>ח. שימור המבנה יעשה על ידי אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</p>	יא
<p>מסחר</p> <p>א. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומה העליונה, ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הכניסה.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	יב



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמני	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמני									
(3)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	106.06	10.33		133.52	764.11	1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)				217.69	764.11	1	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(4)	(3)	(3)	(3)	(3)	4			370.43	764.11	2	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

- השימושים בבניין 1, הבניין הקדמי, יהיו למסחר ותעסוקה בלבד. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו למגורים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.
- המבנה המחבר בין שני הבניינים בחלקה נחשב כחלק מבניין 2, הבניין האחורי, לעניין שטחים שימושים ומסי יחידות דיוור.
- סך השטחים המירביים בתכנית זו הם 100% מירבי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מדלפות הגג 8.31 = 763.06 גובה רום גג הרעפים 10.03 = 764.78.

(2) לבניין 1 : 2 קומות וקומה שלישית מוגבהת בגג רעפים.

(3) בהתאם לתשריט.

(4) בהתאם להיתר 87/952. בתכנית זו לא ניתנת תוספת שטחים לבניין מס' 2. מספר הקומות בהתאם להיתר בנייה מס' 87/952.

6. הוראות נוספות

6.1

ניהול מי נגר

יותר לפחות 25%-20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2

חיזוק מבנים, תמא / 38

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 בפני 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 ליעודו החדש של המבנה.

6.3

שמירה על עצים בוגרים

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בבניין מס' 1: הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

ככל שלא ינתן היתר בניה מכוח תכנית זו בתוך פרק זמן של חמש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, תוקפה יפקע והמצב התכנוני יחזור להיות כפי שהיה טרם אישורה. הוועדה המחוזית רשאית להאריך את פרק הזמן האמור, בכפוף לנימוקים שיפורטו.