

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/11/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

16/05/2022

תכנית מס' 101-0992677

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת קומות ו 8 יח"ד חדשות ברח' אגריפס 49, ירושלים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/07/2022

לאשר את התוכנית

11/08/2022

Handwritten signature

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
מדובר על בנין בחלקה 71 על מגרש 30048, ברח' אגריפס 49, ירושלים.
המבנה הקיים בעל קומה אחת מסחרית, המחולקת ל-2 חנויות ובנוי על קו מגרש (0) בכל צידיו.
בתכנית זו מבקשים :
הריסת פנים המבנה, כמסומן להריסה בנספח הבינוי המוצע,
תוספת 4 קומות חדשות מעל קומת מסחר קיימת, עבור 8 יח"ד+גג רעפים לשימוש מגורים/מערכות טכניות.
כמו כן, מוצעת הרחבת קומת מרתף.
הבניה החדשה תבוצע בהתאם לדרישות ושיטות חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה- תמ"א 38/2.
חזיתות המבנה לרח' אגריפס ולרח' שמעון-לשימור/שיחזור.
הבנין המוצע יהיה בעל 5 קומות+גג רעפים וקומת מרתף (מחסנים).
רקע תכנוני לתכנית :
לא נמצא היתר מקורי לבנין/לא הוצאו היתרים נוספים.
בעל הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית :
מגישי התכנית הם בעלי הקרקע, מצ"ב טופס עמדת הבעלים.
שם עורך התכנית :
אלה זילברמן אדר'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומות ו 8 יח"ד חדשות ברח' אגריפס 49, ירושלים.

מספר התכנית 101-0992677

1.2 שטח התכנית 0.173 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

220385 קואורדינאטה X

632310 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גובל ברחובות אגריפס, שומרון וביבס.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אגריפס	49	

משכנות ישראל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30048	לא מוסדר	חלק	71	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



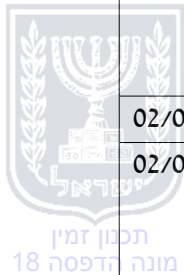
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
3831	כפיפות	הוראות שימור/עיצוב	3990	2653		02/04/1992
3832	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3832. הוראות תכנית 3832 תחולנה על תכנית זו.	3990	2653		02/04/1992
5166 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5166/ב בתחומה	6052	1593		21/01/2010
57 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 57/א בתחומה	1907			29/03/1973
57 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 57/ב בתחומה	2336			26/06/1977
57 / ה	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 57/ה בתחומה	3732	1379		07/01/1990



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה זילברמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה זילברמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02: 15 07/03/2022	אנה לדז'ינסקי	21/12/2020			רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	מחייב לנושא השימור גובה הבינוי, נסיגות, מסי' קומות, תצורת הגג	22: 27 09/04/2022	אלה זילברמן	06/04/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 55 10/04/2022	ראובן אלסטר	01/11/2020	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

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	יעקב מחריזי			ירושלים	אגריפס	49	02-6232851		michalm992@gmail.com
	פרטי	דוד קסטל			ירושלים	אגריפס	49	050-6973321		davidkastel58@gmail.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
אדריכלית	עורך ראשי	אלה זילברמן	107386		ירושלים	קורא הדורות	19	02-6242731		ellya3@012.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכלית	יועץ	אנה לדזיינסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5 ב	02-5354809		anaarch.ia@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 ושימור חזיתות המבנה לשם תוספת יח"ד על בנין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

ב. קביעת בינוי בגובה 5 קומות וגג רעפים, המחולק לקומה (קיימת) לשימוש מסחרי הפונה לרח' אגריפס ו-4 קומות למגורים+חלל גג רעפים לשימוש מגורים ומתקנים טכניים, הרחבת קומות מרתף.

ג. קביעת בינוי למרפסות זיז בחזית ומעל רחוב אגריפס.

ד. קביעת הוראות לשימור חזיתות, כפיפות לתכנית מאושרת 3831.

ה. שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים ג'.

קביעת התכליות המותרות ביעודי קרקע.

ו. קביעת מס' יח"ד במגרש.

ז. קביעת קווי בניין במגרש.

ח. קביעת בינוי למסחר.

ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

י. קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.

יא. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

יב. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת בניה, כאמור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	173	100
סה"כ	173	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	172.87	100
סה"כ	172.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר מסחר בקומת קרקע בלבד בהתאם לסימון "חזית מסחרית"
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספות בניה של 4 קומות מעל קומת מסחר קיימת, לשם הוספת 8 יח"ד חדשות. 2. תותר בניה בחלל גג הרעפים עבור מגורים/מערכות טכניות, הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1. 3. תותר בניית מרפסות זיזיות בחזית ומעל רחוב אגריפס עד לעומק 1.10 מ' מחוץ לקו כחול של התכנית בהתאם למסומן בנספח בינוי מס' 1. הוראה הנ"ל לא תהווה סטייה ניכרת בשלב הוצאת היתר בנייה. 4. תותר הרחבת קומת מרתף קיימת לשימוש השרות עבור המסחר. 5. הכניסה הראשית למגורים תהיה מרח' יעקב בירב-חזית דרומית.
ב	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קומת המסחר בהתאם למצוין בנספח הבינוי. תותר גישה לקומת המרתף ממפלס קומת המסחר. 2. השימושים למסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והאישור יהיה תנאי למתן היתר בנייה. 3. לא תותר השמעת מוסיקה/כריזה בכתלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 4. לא תותר צנרת/יחידות מיזוג על גבי חזית המבנה. 5. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה. 6. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין שלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט התש"מ 1980. 7. במקום המסומן בתשריט כ"חזית מסחרית", תותר/תחוייב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100. 2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת מחלקת שימור. 3. תוספת בניה תהיה על פי נספח בינוי מס' 1. 4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) 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. 5. תיאום עם מפקדת הג"א. 6. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים/הביוב בעיריית ירושלים. 7. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיו 8 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין

4.1

מגורים ג'

על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

8. מתן היתר בניה מותנה בשימור מלא של החזית הצפונית והמערבית של המבנה כמסומן בנספח בינוי. שימור החזית תעשה ע"י אדריכל/מהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר.

9. תאום עם מחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים, לענין צמצום מטרדי בניה.

10. תנאי למתן היתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

11. תנאי להיתר בניה יהא הסרת כל המפגעים החזותיים מחזית הבניין (חוטי חשמל/תקשורת, מונות תאום זמין, מונה הדפסה 18 צנרת מים וביוב וכו') של מגישי הבקשה להיתר.

12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תשלום לקרן חנייה בהתאם לתקן חנייה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת ואישור מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.

14. אישור המחלקה לנגישות צורך החיבור של המגרש המיועד לבניה את המרחב הציבורי. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים.

תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות ממשקים עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במנהל התפעול.

15. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.

16. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

17. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי דרישת מח' תברואה בעיריית ירושלים - תשלום כופר אשפה: תאום זמין, מונה הדפסה 18

18. שיפוץ מעטפת הבניין

חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.

חיזוק מבנים, תמא/ 38

ד

המבנה יבנה ויחזק בהתאם לדרישות ושיטות החיזוק על פי תמ"א 38/2 ובהתאם לתקן ישראלי ת"י 413.

גגות

ה

1. גגות הרעפים יהיו בשיפוע בטווח של 22-30 מעלות, פריזמות פשוטות ללא בליטות, שקעים וקוקיות - למעט למוצג בנספח הבינוי מס' 1. פתחים בגג יותרו אך ורק במישור הגג.

2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדו'.

3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

קווי בנין

ו

1. קוי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.

2. קו בניין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע, וכן עבור שטחי הבניה במפלס 0.00 בלבד, בהתאם לנספח הבינוי.

מגורים ג'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
(4) 30	0	(3) 4	0	0	1	(2) 5	(1) 17.37	8	100	173	0	97	700	173	1	מגורים ומסחר	מגורים ג'

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 שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

א. שטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

ב. לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המדלפות, מעל גובה זה יותר רום הגג בגובה 21.54+, כולל קומה עליונה בגג רעפים..

(2) 5 קומות+חלל בתוך גג רעפים לשימוש מגורים.

(3) קו בניין אחורי: קומת קרקע-0. קומת מרתף-0.

(4) שטחי מרפסות לא יחשבו במנין שטחי הבניה..

6. הוראות נוספות

6.1	שימור
	<p>1. השלמת תיק תעוד מלא לאישור מחלקת השימור כולל פרטי בניה לשיחזור.</p> <p>2. היתר הבנייה יכלול את שימור הבניין ורשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>3. לא יותרו שינויים או הריסת חזיתות לשימור למעט לצרכי שימור שיחזור ושיקום.</p> <p>4. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבמבנה לרבות פרטי הבניין הקיימים בו בפנים ובחוץ, לרבות אבן מקורית, פתחים, כתובות, תבליטים. פרטי הגג, מזחלות ומרזבים יהיו כדוגמת הפרטים המקוריים ובתאום עם מחלקת שימור.</p> <p>5. היתר הבניה יכלול את שימור הבניין וקביעת שילוט בגדר המגרש לציון האתר לשימור. ההיתר יכלול הוראות נוספות הוראות שימור כולל פרטים לשחזור שימור על גבי התכנית בהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר.</p> <p>6. הכנת תכניות השימור תיעשה על ידי אדריכל מומחה בתחום השימור בתיאום עם ממוני השימור ברשות המקומית.</p> <p>7. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על הבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p> <p>8. אין להרוס קטעי קירות מקוריים ואין לדקק קירות מקוריים למעט במקרים נקודתיים בהם נדרש חיזוק הנדסי.</p> <p>9. שיקום חזית לאגריפס-יש לשקם את הפתחים המסחריים בהתאם להוראות תב"ע 3831.</p> <p>10. תנאי לתחילת עבודות הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>11. יש להסיר את כל השילוט מחזיתות הבניין.</p>
6.2	<p>חניה</p> <p>מפני שלא מוצע פתרון חניה בתוך המגרש, תנאי להיתר בניה הוא תשלום לקרן חניה התקף לעת הוצאת היתר.</p>
6.3	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. התוכנית שבנדון מצויה בתחום השטח המסומן בתשריט או שפרטיו מפורטים להלן : 27479/0 "ירושלים, נבי עכאשה (דרום)" י"פ : 4923 עמ" 4958 מיום : 26/09/2000, אשר הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 .</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>

<p>בדיקות ארכאולוגיות</p>	<p>6.3</p>
<p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>בהעדר שטחים לחלחול בתחום המגרש ובשל תכנית הבינוי המוצעת של 100%, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.5</p>
<p>המבנה המסומן בבנספח הבינוי להריסה יהרס כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.6</p>
<p>1. מס' הקומות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. קוי הבנין הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. הוראות השימור המפורטים בסעיף 6.1 ד' הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 6. סטייה מהוראות השימור בתכנית זו ובכפוף להוראות השימור בתכנית 3831 תחשב סטיה ניכרת. 7. הנסיגה בחזית הדרומית (רח' יעקב בירב) במפלס +5.13 הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.7</p>
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות-אסורה. בכפוף להוראות תכנית 3831.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 15 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.9</p>
<p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>1. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה. 2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין</p>	

6.10**שרותי כבאות**

הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם 2 יציאות 3", הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.4. אין צורך באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה. 5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6". 6. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בנין משולב, מסחר ומגורים-2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 7. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית. 8. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו. 9. רחבת כיבוי תוצב עפ"י חוק תכנון ובניה, במידה ולא תהיה רחבת כיבוי, כל המבנה יכוסה במתזים.

6.11**תנאים למתן תעודת גמר**

שימור בפועל של חלקי המבנה שהוגדרו לשימור לשביעות רצונם של ממוני השימור ברשות המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד.
2	עבודות שימור	עבודות שימור, שיקום ושיחזור חזיתות המבנה יהיו כמקשה אחת עם שאר העבודות במבנה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-10 שנים מיום אישורה.