

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/03/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/10/2021

תכנית מס' 101-0841007

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הקמת מרכז מבקרים במתחם החומה הרחבה, הרובע היהודי, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

החומה הרחבה ברובע היהודי מתקופת בית ראשון, הינה בעלת חשיבות ארכאולוגית, היסטורית ותרבותית ולכן שמה לה למטרה החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בשתי"פ עם רשות העתיקות ומשרד ירושלים ומורשת לשמר את החומה ולהחיות את האתר ולהציגו בתוכו את סיפורה של התקופה בימי חזקיהו המלך והמצור על ירושלים. כחלק מפיתוח המתחם הארכאולוגי ולטובת הפעלתו הסדיר בשימוש תיירותי ואטרקציה יש להוסיף זכויות בניה ובכלל זה הרחבת מפלס הכיכר והנגשתו אל מתחת למפלס הרחוב שם יוצג השריד.



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

הקמת מרכז מבקרים במתחם החומה הרחבה, הרובע היהודי, ירושלים

1.2 שטח התכנית

מספר התכנית 101-0841007

1.2 שטח התכנית

0.449 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	222025
קואורדינאטה Y	631475

1.5.2 תיאור מקום

השטח הידוע כמתחם הארכיאולוגי של "החומה הרחבה" מתקופת בית ראשון, בין הרחובות פלוגת הכותל, בוני החומה ותפארת ישראל, ברובע היהודי בעיר העתיקה, ירושלים.

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	פלוגת הכותל	5	

שכונה

הרובע היהודי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30739	מוסדר	חלק		68, 81, 106

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/10/1978	52	2473	תכנית זו משנה את תכנית 2185 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2185 ממשיכות לחול.	החלפה	2185
31/03/1977	1100	2308	תכנית זו מחליפה את תכנית עמ/9 בתחום הקו הכחול.	החלפה	עמ/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			תומר דבורצ'ק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תומר דבורצ'ק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין שימור העתיקה, פרטי החיבור לעתיקה ולסביבתה, גובה, מפלסי פיתוח.	16: 54 03/08/2021	תומר דבורצ'ק	03/08/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 30 10/08/2020	ראובן אלסטר	04/08/2020	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
מנכ"ל מורשה חתימה	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, הרצל בן ארי		החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירוש	ירושלים	ככר בתי מחסה (1)		02-6265907		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 14012.

1.8.2 יזם

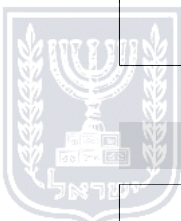
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירוש	ירושלים	ככר בתי מחסה (1)		02-6265907		

(1) כתובת: ת.ד. 14012.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירוש	ירושלים	ככר בתי מחסה (1)		02-6265907		

(1) כתובת: ת.ד. 14012.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	תומר דבורצ'ק	7812520	חסין דבורצ'ק אדריכלים	כפר חב"ד	(1)		03-7167711		office@hdar hi.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים) (2	68	02-6522294		

(1) כתובת: ת.ד. 136.

(2) כתובת: ת.ד. 43121.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

התרת תוספות בניה מתחת למפלס הרחוב לשם הקמת מרכז מבקרים במתחם הידוע כאתר העתיקות בחומה הרחבה, ברובע היהודי, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת בנוי לתוספות בניה מתחת למפלס הרחוב לשם הקמת מרכז מבקרים, במתחם הידוע כאתר העתיקות "החומה הרחבה", ברובע היהודי בירושלים, בהתאם לנספח בינוי ופיתוח.
- ב. קביעת קווי בנין מרביים לתוספות הבניה כאמור.
- ג. קביעת שטחי בניה מרביים לתוספת הבניה כאמור.
- ד. קביעת הוראות לבינוי פיתוח ושימור האתר הארכיאולוגי.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ו. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- ז. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ח. קביעת שלביות פיתוח.
- ט. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
שטח ציבורי פתוח	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1

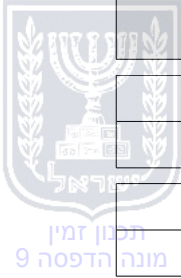
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
גן ארכאולוגי / שטח ציבורי פתוח	449.02	100
סה"כ	449.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	449.02	100
סה"כ	449.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	כמאושר בתכנית מס' 2185, לרבות שימור, שיחזור והצגת ממצאים ארכאולוגיים, וכן מרכז מבקרים מתחת למפלס הרחוב.
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p> <p>1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה, מתחת למפלס הרחוב, לשם הקמת מרכז מבקרים במתחם הידוע כאתר העתיקות "החומה הרחבה" ברובע היהודי, הכל כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. בנוסף למצוין לעיל, ישומרו ממצאים ארכאולוגיים של "החומה הרחבה" שקיימים מתחת לבניין המגורים הקיים ומתחת למפלס הרחוב ובכפוף לתכנית שימור שתוכן, וישולבו בעבודות הבינוי והפיתוח המוצעות בתחום התכנית, הכל כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. קירוי המתחם יהיה מבטון או מחומרים קלים ויתואם לעת מתן היתר בניה, הכל כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>4. תותר הקמת רכיבים הקשורים לכניסה לאתר, במפלס הכיכר, כגון שער כניסה ומעלית, כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>5. בשטחים שמחוץ לקוי הבניין המרביים שבתכנית תותרנה עבודות פיתוח שטח בלבד, כגון הקמת גדרות, משטחי תצפית, מדרגות פתוחות וכדומה, כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>6. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים שבהם יקבע כמחייב לעניין שימור העתיקה וכן פרטי החיבור לעתיקה וסביבותיה. פרטי הבינוי והפיתוח, לרבות פרטי העיצוב האדריכלי ופרטי הפיתוח מדגים בלבד ויקבעו סופית ובאופן מפורט, לעת אישור היתר הבניה, בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>7. תותרנה עבודות פיתוח שטח בתת הקרקע באזור הצפון מזרחי של התכנית מתחת למגורים.</p> <p>8. הגישה הרגלית והממונעת מכל כיוון שהוא המשרתת את דיירי השכונה לא תפגע ע"י שום אלמנט בבנוי או בפיתוח.</p> <p>9. לא תותר שתילת עצים בתוך אתר עתיקות.</p> <p>10. התוספת המוצעת תהיה מחומרים קלים והחומרים המוצעים יפורטו כתנאי למתן היתר.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p> <p>1. כל בניה חדשה ו/או תוספת בניה ו/או הריסה בשטח זה תעשה תוך שמירה קפדנית על הממצאים הארכאולוגיים הקיימים במקום.</p> <p>2. לא תותר כל בניה ופיתוח בשטח זה אלא לאחר תיאום פרטי הבינוי והפיתוח לרבות בכל הנוגע בחומרי גמר למשטחי הצפיה ולמעקות, באופן קיבוע ביסוס מפלסי הדריכה ומיקומם. יש לציין כי מיקום היסודות ואופן הקיבוע יתואם ויואשר עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, עם מח' השימור העירונית ועם רשות העתיקות.</p>



4.1	שטח ציבורי פתוח
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>סימון מהתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. ריצוף השטח המקורה החדש יבוצע באותם חומרי גמר הקיימים בשטח.</p> <p>הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p>
ה	<p>איכות הסביבה</p> <p>סימון מהתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p> <p>1. התאורה באתר תמנע זיהום אורי לסביבה.</p> <p>2. ההסברים באתר ובמפלס הרחוב יהיו בטקסט ובמערכת שמע אישית (טלפון נייד)</p> <p>3. חלל המבנה שמתחת למפלס הרחוב יטופל באמצעים אקוסטיים המונעים זליגת קול לחלל הציבורי הפתוח.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>סימון מהתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p> <p>1. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/ חפירה/ פיתוח יהיו תאום תכנון הבנוי והפיתוח והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' השימור העירונית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט לעניין העמדת הבניה, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים, גדרות, מתקני אשפה, מערכות תשתית, גינון ונטיעות, תכנון מהלכי מדרגות ומשטחי תצפית, תאורה וכדומה, הכל כדרישת עיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>6. תנאי למתן היתר הוא אישור יועץ נגישות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.</p> <p>8. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם רשות העתיקות לרבות בכל הנוגע בחומרי גמר למשטחי הצפיה ולמעקות, באופן קיבוע ביסוס מפלסי הדריכה ומיקומם. יש לציין כי מיקום היסודות ואופן הקיבוע יתואם ויאושר ע"י רשות העתיקות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תכנית שימור מלאה לשרידי החומה הרחבה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה תחזוקת האתר והפעלתו יתבצע באמצעות החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי.</p> <p>11. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.</p> <p>12. 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 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>13. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.1
<p>14. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.</p> <p>15. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>16. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>17. מפרט עבודות שימור הכוללות תחזוקה עתידית והגנה על העתיקה.</p> <p>18. פירוט אופן ההגנה על העתיקות בזמן עבודות השימור.</p>	
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>סימון מהתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p> <p>1. יש לשקם מדרכה כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.</p> <p>2. תחזוקת האתר והפעלתו יתבצע באמצעות החברה לפיתוח הרובע היהודי.</p> <p>3. אישור רשות העתיקות על גמר עבודות השימור.</p> <p>4. אישור התאמת מצב קיים לתכנית בניה מאושרת.</p>	ז
<p>תחזוקה</p> <p>סימון מהתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p> <p>תחזוקת האתר תתבצע על פי סעיף 14 לתוספת הרביעית ע"י החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי.</p>	ח



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)		(4)	(3)	(2)	3	0	(1)	0	40	55	180	10	0	449	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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 א כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בנספח בינוי.
- (2) קו בנין מזרחי כמסומן בנספח בינוי.
- (3) קו בנין מערבי כמסומן בנספח בינוי.
- (4) קו בנין דרומי כמסומן בנספח בינוי.
- (5) קו בנין צפוני כמסומן בנספח בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

6.2**עתיקות****סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי**

- א. התכנית שבנדון מצויה בתחום השטח שפרטיו מפורטים להלן : 2921/188 ירושלים, חומה רחבה, 2921/0 "ירושלים העיר העתיקה" י"פ" 1390 עמ" 2159 מיום : 31/08/1967, אשר הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ג. 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.
- ד. עבודות השימור יבוצעו בפיקוח רשות העתיקות. עבודות השימור יבוצעו ע"י משמר מבנים באישור רשות העתיקות, בכפוף לתנאים שיוגדרו ע"י רשות העתיקות, ובכלל זה תנאים הנוגעים הן לביצוע עבודות השימור עצמן וכן למסמכים אותם עליו להמציא לפני ביצוע העבודות, במהלכן או אחריהן.
- ה. במידה ויתגלו עתיקות נוספות, 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.
- ו. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה 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.

6.3**ניהול מי נגר****סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי**

- א. יותרו לפחות 20% - 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

6.4**סטיה ניכרת****סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי**

- א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
- ב. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
- ג. המפלסים המצוינים בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים" הנם מחייבים כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
- ד. הוראות השימור עפ"י סעיף 4.1 ב' הנם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.

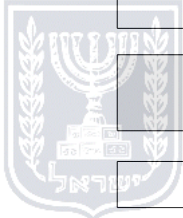
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9