

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11575 א

שם תוכנית: תוספת בניה בשכ' אבו טור

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>31.1.2016</u> לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז ירושלים 31-01-2016 נ ת ק ב ל</p>
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית 11575א**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**

התכנית עינינה שינוי יעוד השטח ממגורים 4 למגורים ב', תוך שמירה על יעוד שטח ציבורי פתוח ושימור המבנה ההיסטורי שנבנה בשני שלבים, שלב ראשון בשנת 1908 ושלב שני בשנות העשרים של המאה הקודמת.

הבית מאוכלס על ידי משפחת הבעלים המקורי של המבנה לשימור. חוכן תיק תיעוד חלקי של הבית לפי דרישת המחלקה לשימור שבערית ירושלים תוך שמירה על הבנין ההיסטורי.

מדובר בתוספות שני אגפים ותוספת 2 קומות מעל הבית ההיסטורי.

רקע תכנוני לתכנית:

התכנית חלה בשטח המיועד למגורים 4 עם 70% זכויות בניה, שטח ציבורי פתוח ומעבר ציבורי להולכי רגל לפי תכנית 1864א המאושרת.

מעמדו של מגיש התכנית

מגישי התכנית הם בעל הנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת בניה בשכ' אבו טור.
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	א/11575
1.2	שטח התוכנית	2610 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב
1.4	סיווג התוכנית	תוספת בניה בשכ' אבו טור.
	מספר מהדורה בשלב	מתן תוקף 1
	תאריך עדכון המהדורה	28.01.16
	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפרסם
ברשומותיפרסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 221/950
 קואורדינטה Y 630/500
- 1.5.2 תיאור מקום צפון מערב שכונת אבו טור.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- חלק מתחום הרשות
 - התייחסות לתחום הרשות נפה
 - ירושלים
 - ירושלים

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30020	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	102	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62 ✓
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב' ✓
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022 א ✓
		תכנית זו מבטלת את ההוראות של תכנית ע.מ. 9.	• ביטול	ע.מ. 9 ✓
29.06.1989	3673עמ	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית מסי 1864 א'.	• ביטול	1864 א ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבו גנאם מחמד	28.01.16	1	ל"ר	1/100	מחייב חלקית*	נספח בינוי
		אבו גנאם מחמד	28.01.16	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אבו גנאם מחמד	28.01.16	1	ל"ר	1/250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

* מחייב לעניין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד ושימור.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	אל ג'אעוני עזת	027650308	לי"ר	לי"ר		אבו טור-ירושלים-					

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלי עניין	אל ג'אעוני עזת אל ג'אעוני מחבובה אל ג'אעוני טראוות אל ג'אעוני טוריה אל ג'אעוני פטמה	027650308	לי"ר		אבו טור-ירושלים-				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ותאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	מוחמד אבו ג'אם	80441975	74623	משרד סולטן סלימאן	ת.ד. 38164 ירושלים	02-6274686		02-5816687	abughanamoffice@yahoo
מודד	אבו רג'ב נזאר	33238536	1168		בית חנינה		0522676115		

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת בניה למבנה היסטורי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 4 למגורים ב'.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - א. חפירת שטח בקומת מרתף לשם יצירת קומת חניה תת קרקעית.
 - ב. תוספת בניה לשני אגפים חדשים.
 - ג. תוספת 2 קומות מעל המבנה ההיסטורי.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 1957 מ"ר מתוכם 1329.60 מ"ר שטחים עיקריים ו 627.40 מ"ר שטחי שירות.
4. הגדלת מס' הקומות המרביים ל 3 מעל קומת חניה תת קרקעית.
5. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.
6. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין שימור מבנה היסטורי.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.610 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תכנית מס' 1864 א.		1329.6	+620.50	709.1	מ"ר	מגורים
		7	6	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הריסה	עצים להעתקה ו או לשימור	בנין לשימור			
20+1	20,10,1	1		1	מגורים ב'
				20	מעבר ציבורי להולכי רגל
				10	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
42.7	1115	מגורים ב'	39	1013	מגורים 4
11	302	שביל	11	302	מעבר ציבורי להולכי רגל
46.3	1193	ציבורי פתוח	50	1295	ציבורי פתוח
100%	2610	סה"כ	100%	2610	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בניה : 1. תותרנה תוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי. 2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודיה בדיו בצבע אדום. 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. יש לשמור על מרכיבי ומאפייני המבנה המקורי לפי הוראות שימור להלן. 5. מיקום מרחבים מוגנים, דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזית ראשית. 6. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/יהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל. הנחיות להגנה על המבנה ישולבו בבקשה להיתר בניה.
ב.	הוראות פיתוח : 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.

ג. תנאים להיתר בניה :
<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך (מעבר ציבורי) לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה. 6. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבנין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לענין הסרת צינורות הבנינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבנין באבן ככל שידרש. 7. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית שיקום ושימור הגינה ההיסטורית, הבריכה וסביבותיה, וכן הכנת תיק תיעוד מלא. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר. 9. יש לקבל חו"ד ממהנדס מומחה בשימור לעניין הבניה מעל המבנה לשימור תוך התייחסות לבניה מעל קמרונות צלב. 10. אין למקם ממ"דים מעל המבנה לשימור. חלונות לא יפנו לחזיתות ראשיות צפונית ודרומית. 11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר. 12. תנאי למתן היתר בניה יהיה פירוק תוספות בניה מאוחרות. 13. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקורים בהיתר עצמו. תכנון שימור המבנה יעשה ע"י אדרכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.

14. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור תוך מתן הגנות מתאימות על המבנה לשימור לעת ביצוע העבודות.
ד. עיצוב אדריכלי :
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. -תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
ה. פסולת בנין:
א.יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ו. חפירה:
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ז. חניה
א.מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ב.החניה תהיה תת קרקעית במלואה.
ח. קולטי שמש על הגג:
בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט. תנאי לטופס אכלוס:
תנאי לטופס אכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.
י. סטייה ניכרת :
א. גובה הבנוי המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת. ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על השימור תהא סטייה ניכרת. ה. מס' הקומות בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ו. שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה(סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.2 שם ייעוד: שביל	
4.2.1 שימושים	
א. זרך- כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל	
4.2.2 הוראות	
א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.	
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח של שביל. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות ההפקעה להלן, בסעיף 6.	

4.3 שטח ציבורי פתוח:

4.3.1 שימושים

לפי הוראות תכנית מס' 1864 א.

4.3.2 הוראות

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית מספר 1864 א לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				מס' בנין	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמפורט בתשריט				1	3	***10.5	26.5	6	7	175.50	1957.0	534.60	---	92.80	1329.60	1	1115	1	מגורים ב'

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

* אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 127.60%.

** שטחי החניה והמתסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

***מעל גובה זו יותר גג רעפים עד לגובה 12.45.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה:
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.2 גדר וסככה להריסה:
הגדר והסככה המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
6.3 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.
6.4 חלוקה ורישום:
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 לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר 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.
6.5 חלחול מי נגר:
ייותרו 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 מוגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.6 הוראות שימור:
הוראות שימור: הבנין המסומן בקונטור סגול הוא בנין לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור. 2. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו, מעבר למצויין בנספח הבינוי. 3. תותר תוספת בניה על המבנה לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל ומהנדס מומחים לשימור. 4. לא תותר הריסה/ פרוק/ פרוק ובניה מחדש של המבנה ההיסטורי, או חלקים ממנו, מלבד מה שמוצג בנספח הבינוי. 5. לא תותר הריסה ופרוק פרטים מקוריים. 6. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי מלבד מה שסומן בנספח הבינוי. 7. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין יחודיים, סיתות, כחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות בכל המבנה במסגרת היתר הבניה. 8. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו בהתאם לנספח הבינוי, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים מקוריים שנאטמו. 9. כל עבודה שתעשה בבנין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.
6.7 חיזוק מבנים – תמ"א 38
1. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 תעשה ע"י מהנדס מתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השמור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה. 2. 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 המתבוססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים

קיימים ברעידות אדמה ולחיצוקים) בדבר הצורך בחיצוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיצוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיצוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 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 מבנה.

6.8 שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/העתקה:

- 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. 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
- ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי
- ו. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בפרויקט יהיה נטיעת עצים, שאר העצים ינטעו בהיתרי בנייה הבאים בחלוקה שווה, על פי תכניות מאושרות במחלקת גננות ועל פי גודל הפיצוי הנופי.
- ח. סימון בתשריט- עצים לשימור:
 הוראות שימור: הפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
 ערוגה לעץ לפי פרטים אלו:
- ט. סימון בתשריט- עצים להעתקה:
- י. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי הזים

6.9 רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

7. ביצוע התוכנית

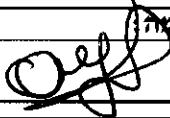
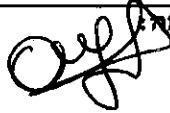
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן תופס 4	שימור המבנה ההיסטורי.
3	תנאי לאכלוס המבנה	שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: ת.ז. 027650308	חתימה: 	שם: ג'אעוני עזת תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: ת.ז. 080441975	חתימה: אבו גנאם מחמד אדריכל ר.ס. 74623	שם: אבו גנאם מחמד תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: ת.ז. 027650308	חתימה: 	שם: אל ג'אעוני עזת אל ג'אעוני מחבובה אל ג'אעוני טראות אל ג'אעוני טוריה אל ג'אעוני פטמה תאגיד:	בעל עניין בקרקע