

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0163832

שינוי יעוד מגן לאומי למגורים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל



תכנון זרין
מנהל תדפיס 24

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.5.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

גל כהן
 מינהל התכנון - יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

במבנים אשר במגרשים, A93 ו B93, מתגוררים מגישי התוכנית מאז שנת 1970 בהתאם לחוק. במרוצת השנים השטח עבר מתחום השיפוט של העיר ירושלים לתחום השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה וחזרה, כיום השטח נמצא בתחום השיפוט ירושלים. במהלך שנים אלה התקבלו התרי בניה משתי הרשויות, ומאז 1975 לא נבנו תוספות בשטח. תכנית מי/200 פורסמה למתן תוקף ברשומות ב 1979 והגדירה את יעוד המגרשים לגן לאומי. בשל היות התכנית תכנית מתאר מקומית לכל מרחב התכנון של המועצה האזורית מטה יהודה, היא אינה מגיעה לאבחנה ברמת המגרשים. התכנית המוצעת מבקשת שנוי יעוד המגרשים שבתחומה, מגן לאומי, למגורים ושטח פרטי פתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי יעוד מגן לאומי למגורים

שם התכנית

101-0163832

מספר התכנית

4.159 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

1.3 מהדורות שלב

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

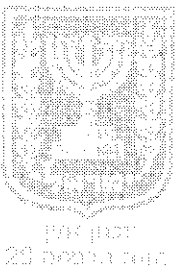
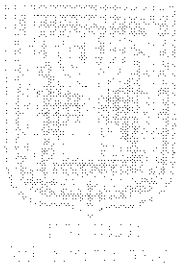
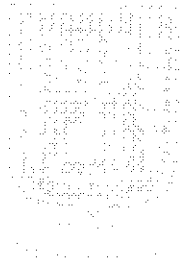
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

215217 קואורדינאטה X

630910 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שני מבני מגורים מבודדים ממוקמים על טרסות ומוקפים במטע זיתים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|-------------|---------|
| | 93 | עמק התימנים | ירושלים |
| | | עין כרם | שכונה |

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30379 | מוסדר | חלק | | 4 |
| 30855 | מוסדר | חלק | | 2 |

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

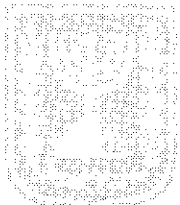
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

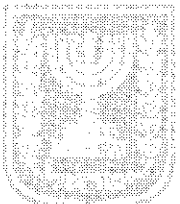


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 28/11/2013 | 1732 | 6706 | בתחום אזור פיתוח עירוני | פירוט | תממ/1 /30 |
| 15/11/1979 | 284 | 2578 | תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית מ/200 ממשיכות לחול | שינוי | מ/200 |



משרד התכנון והערים
מדינת ישראל



משרד התכנון והערים
מדינת ישראל

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 | | | | אסף שליט | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | אסף שליט | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מחייב חלקית | 1:100 | | 14/01/2016 | אסף שליט | 14/01/2016 | נספח בנוי מחייב לעניין נפחי הבניה, גובה, קוי בניין, קומות, גגות, שימור, פיתוח שטח, פרטי הגדר, עיצוב אדריכלי, גמר אבן. | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1:250 | 1 | 11/12/2013 | אסף שליט | 14/01/2016 | מצב קיים | 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 | קרול גולדן | | | ירושלים | עמק התימנים | | 02-6415414 | | Sadeh_98@ inter.net.il |
| | פרטי | תומי שדה | | | ירושלים | עמק התימנים | 93 | 02-6415414 | 02-6423685 | sadehs@gm ail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|---------|----------------|-----|------------|------------|---------------------------|
| פרטי | קרול גולדן | | | ירושלים | עמק התימנים | | 02-6415414 | 02-6423685 | Sadeh_98@inter.net. il |
| פרטי | טומי שדה | | | ירושלים | עמק התימנים | 93 | 02-6415414 | 02-6423685 | sadehs@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

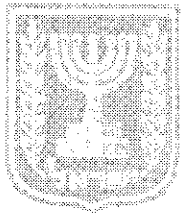
| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|------------|---------------|----------------------|---------|-------------|-----|------------|------------|---------------------------|
| בעלים | | | מנהל מקרקעי ישראל | ירושלים | יפו | 216 | 02-6234960 | 02-6234960 | |
| שוכר | קרול גולדן | | | ירושלים | עמק התימנים | 93 | 02-6415414 | 02-6423685 | Sadeh_98@inter.net. il |
| שוכר | שדה תומי | | | ירושלים | עמק התימנים | 93 | 02-6415414 | 02-6423685 | sadehs@gmail.com |

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 | אסף שליט | 82534 | | ירושלים | דרך בנימינה | 4 | 02-0000000 | | Assaf61@017 net.il |
| | מודד | אורן אלכסנדר ברגמן | 570 | | בני ברק | הירקון | 67 | 03-7541000 | 03-7516356 | |



יבנה זמן
מנהל תכנון 29



יבנה זמן
מנהל תכנון 29

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 |
|----------|---|
| גן לאומי | כהגדרתו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתריים לאומיים אתרי הנצחה התשנ"ח 1998. |

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.

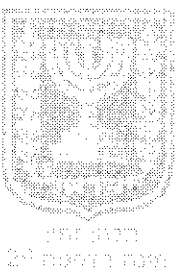
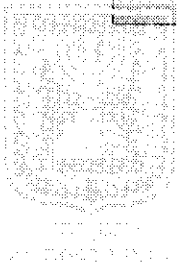
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לשימור ובניה לבתי מגורים קיימים בתחום גן לאומי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מגן לאומי, למגורים ושטח פרטי פתוח.
2. קביעת הוראות בגין שימור ופיתוח בגבולות גן לאומי
3. הסדרת שימוש בשביל גישה בייעוד של גן לאומי
4. קביעת הוראות בגין החניה בתחום גן לאומי.
5. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
6. קביעת בינוי בגובה של 2 קומות
7. קביעת מס. יח"ד ל 2 יח"ד בתחום התכנית.
8. קביעת קווי בנין.
9. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
12. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
13. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס
14. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
15. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים
16. קביעת הוראות שימור



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4.159

| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | סה"כ מוצע בתוכנית | | הערות |
|----------------|------|------------|-------------------|-------------|-------|
| | | | למצב המאושר * | מפורט מתארי | |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 2 | 2 | 2 | |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 460 | 460 | 460 | |

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 | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------|---------|----------------------|---------------|----------------|
| גן לאומי | 1 | בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים | 3 |
| מגורים | 4, 3 | בלוק עץ/עצים להעתקה | שטח פרטי פתוח | 2 |
| שטח פרטי פתוח | 2 | בלוק עץ/עצים לשימור | גן לאומי | 1 |
| | | בלוק עץ/עצים לשימור | שטח פרטי פתוח | 2 |
| | | זיקת הנאה למעבר ברכב | גן לאומי | 1 |
| | | זיקת הנאה למעבר רגלי | גן לאומי | 1 |
| | | זיקת הנאה למעבר רגלי | שטח פרטי פתוח | 2 |
| | | חניה | גן לאומי | 1 |
| | | חניה | מגורים | 3 |
| | | חניה | שטח פרטי פתוח | 2 |
| | | לשימור | גן לאומי | 1 |
| | | לשימור | מגורים | 4 |
| | | לשימור | שטח פרטי פתוח | 2 |
| | | מבנה להריסה | גן לאומי | 1 |
| | | מבנה להריסה | מגורים | 3 |
| | | מבנה לשימור | גן לאומי | 1 |
| | | מבנה לשימור | מגורים | 4, 3 |
| | | מבנה לשימור | שטח פרטי פתוח | 2 |

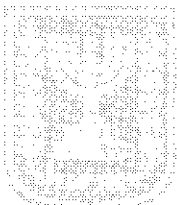
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

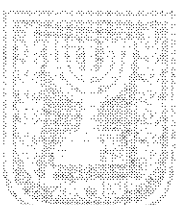
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------|--------------|------------|
| גן לאומי | 4,159 | 100 |
| סה"כ | 4,159 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------|-----------------|--------------|
| גן לאומי | 2,853.47 | 68.60 |
| מגורים | 441.11 | 10.60 |
| שטח פרטי פתוח | 865.2 | 20.80 |
| סה"כ | 4,159.78 | 100 |



משרד התכנון והבנייה
מחוז המרכז



משרד התכנון והבנייה
מחוז המרכז

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | אדריכלות |
| | הבניה תבוצע באבן טבעית התואמת את הקיים והמשתלבות בסביבה מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. |
| ב | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 ובתאום עם רט"ג.</p> <p>2. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית ובתאום עם רט"ג.</p> <p>3. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה. והבטחת שמירה על ערכי הגן הלאומי והשימור בזמן עבודות הבניה, ועם רט"ג בהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורת טבע, אתריים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998</p> <p>4. היתר הבניה יכלול את הגדר התוחמת את השפ"פ, פרטי הגדר ותכנונה יהיה בהתאם לנספח הבינוי שבתכנית זו ובתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי לטופס איכלוס יהיה ביצוע הגדר בפועל.</p> <p>5. תנאי לטופס איכלוס- הבטחה כי לא נעשתה פגיעה בסביבה ושקום הסביבה ככל שנדרש.</p> |
| ג | חיזוק מבנים, תמא/ 38 |
| | <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 מבנה.</p> <p>2. הבדיקה תעשה 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 ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p> |

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים |
| 4.2 | שטח פרטי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים גינון ופיתוח- צמחיה ארץ ישראלית |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפיתוח והשימוש בשפ"פ יותאם לסביבתו כגן לאומי 2. גינון מינימאלי- אקסטנסיבי תוך חיזוק ערכי הצמחיה המקומית ואופן הפיתוח הקיים היום מתוך הבנה כי פיתוח השפ"פ משתלב בערכי הגן הלאומי. 3. חיפוי השטח ומצללות יתאפשרו רק ע"י חומרים מקומיים, ובאופן המאפשר חילחול מי נגר. 4. הגדר ההקיפית התוחמת את השפ"פ תעשה מאבני לקט ללא נראות חומרי מליטה, בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ מעל לגובה זה תותר הקמת גדר קלה בלבד (הגדר הקלה אינה מחוייבת). הגדר תיבנה תוך שילוב עם הטרסות הקיימות המסומנות לשימור, והכל בהתאם לנספח הבינוי. 5. שתילה וגינון יעשו בהתאם לצמחיה המקומית בלבד. 6. שטח זה הינו עבור בעלי הזכויות במקרקעין. וללא זיקת מעבר לציבור הרחב. 7. השטח יתוחם על ידי גדר כפי שמופיע בנספח הבינוי "פרט גדר". |
| 4.3 | גן לאומי |
| 4.3.1 | שימושים גן לאומי |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>שמירת טבע וגנים לאומיים</p> <p>גן לאומי כהגדרתו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע אתריים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר חניה במקום המסומן בתשריט "חניה" 2. באזור זה לא תותר בניה כלשהי, תותר שתילת עצים |
| ג | <p>זיקת הנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. זיקת הנאה למעבר ברכב השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה כלי רכב הינו עבור בעלי תאי שטח 3-4, זכות מעבר לכלי רכב לאזור המסומן כ"חניה" בתשריט התכנית. 2. זיקת הנאה למעבר רגלי <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו עבור זכות מעבר רגלי לבעלי תאי שטח 3-4.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



מנהל תכנון וזמין
מונה תדפיסה 29

| קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|---------------|-------|------------|-----------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------|-----------------|---------|------|--------|
| קדמני | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | | שטחי בניה (מ"ר) | | | | | |
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | מעל הכניסה הקובעת | עיקרי | גודל מגרש כללי | | | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | מעל הכניסה הקובעת (3) 1 | (2) 7 | 1 | מתחת לכניסה הקובעת שרות | עיקרי 230 | (1) 20 | 256.17 | 3 | מגורים |
| (4) | (4) | (4) | (4) | מעל הכניסה הקובעת (3) 1 | (2) 7 | 1 | עיקרי | עיקרי 230 | (1) 20 | 184.92 | 4 | מגורים |

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

הערה ברמת הטבלה:

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

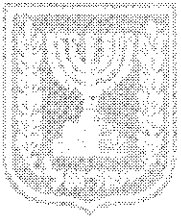
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מחסן וממ"ד ..

(2) גובה אבסולוטי רצפת הגג. $7 = 600.50$ מ'

(3) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: בכל חתך נתון.

(4) כמפורט בתשריט.



מנהל תכנון וזמין
מונה תדפיסה 29

| | |
|-------------------------|---|
| 6. הוראות נוספות | |
| 6.1 | שימור כללי: באתר יש שני מבני מגורים, בחלקם היסטוריים, טראסות חקלאיות היסטוריות ועצים. |
| 6.2 | שימור טראסות קיימות: 1. לא תהיה פגיעה בטראסות האבן המקוריות, הטראסות הן אלמנט משמעותי לשימור ומהוות חלק אינטגרלי מהשטח הבנוי ("נוף תרבות"). 2. לתחזוקה ותיקון של טראסות קיימות יעשה שימוש בטכנולוגית בניה מסורתית. חומרי הבניה יבחרו בהתאם לבניה מסורתית |
| 6.3 | בנין לשימור בתי המגורים: 1. שני הבתים ישומרו, כולל התוספות המאוחרות לבית המגורים הראשי. הדבר לא ימנע תוספות, כפי שיאושרו בתב"ע, או שינויים פנימיים. 2. פתרון המרחבים המוגנים במבנה לשימור יעשה באמצעות חדר מחוץ. 3. תנאים למתן היתר בניה: 1. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר ומחלקת השימור העירונית. 2. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. 3. - תנאי לאכלוס המבנה ? שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.. 4. הוראות עיצוב אדריכלי: 1. פרטי הבניה והפתחים באבן יהיו כדוגמת הקיים. לתיאום עם מחלקת השימור בעירית ירושלים. 2. פרטי מסגרות ונגרות- דלתות חלונות תריסים, סורגים וכד' יבוצעו על פי הקיים ובתאום עם מחלקת השימור של עירית ירושלים. |
| 6.4 | עתיקות על פי חוק העתיקות, התש"י 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. |
| 6.5 | שמירה על עצים בוגרים 1. בשטח קיימים עצים בוגרים המיועדים לשימור 2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי. ככלל השתילה החדשה תיעשה במינים מקומיים של עצים ושיחים. 3. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי |

| | |
|--|-----------------------------|
| 6.5 | שמירה על עצים בוגרים |
| <p>מחלקת גננות (בעיריית י-ם) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>5. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא ייזק.</p> <p>6. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> | |

| | |
|---|-------------------|
| 6.6 | סטיה ניכרת |
| <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>4. מסי הקומות לא יעלה על 2 קומות בכל חתך וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>5. סעיף "הוראות פיתוח" 4.2.2 א. , הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. הוראות השימור בסעיפים 6.1-6.3 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> | |

| | |
|---|-------------------|
| 6.7 | היטל השבחה |
| <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

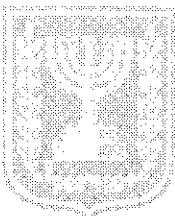
| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------------------|---|
| 1 | תנאי להוצאת היתר בניה | 1. הכללת פרטי פיתוח ובניה בהתאם להוראות התכנית 2. הכללת פרטי גדר לבניה בהתאם לתכנית זו. |
| 2 | תנאי לקבלת טופס איכלוס | 1. השלמת הבניה בהתאם להוראות תכנית זו 2. השלמת בנית הגדר בהתאם לפרטי הפיתוח והכל בהתאם לתכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. |

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 15 שנה

8. חתימות

| | | | |
|--|--------------------------|-------------------------|------------------------|
| שם: קרול גולדן שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: חתימה: | מגיש התכנית |
| שם: תומי שדה שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: חתימה: | מגיש התכנית |
| שם: קרול גולדן שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: חתימה: | יזם |
| שם: טומי שדה שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: חתימה: | יזם |
| שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761 | סוג: בעלים | תאריך: חתימה: | בעל עניין בקרקע |
| שם: קרול גולדן שם ומספר תאגיד: | סוג: שוכר | תאריך: חתימה: | בעל עניין בקרקע |
| שם: שדה תומי שם ומספר תאגיד: | סוג: שוכר | תאריך: חתימה: | בעל עניין בקרקע |
| שם: אסף שליט שם ומספר תאגיד: | סוג: עורך ראשי | תאריך: חתימה: | עורך התכנית |



משרד התכנון והתשתיות
מנהל התכנון והתשתיות