

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית	
מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז ירושלים	
תכנית מס' 101-0387019	
2017-08-07	
נתקבל	
תוספת בניה ברחוב עמק התימנים 50, עין כרם ירושלים.	

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משה שפירא אדריכלים
 ע.מ. 027872978
 מ.ר. 00:15529
 19/9/17

מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17.9.17 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון/יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

רקע תכנוני לתכנית:
התכנית המוגשת נמצאת ברחוב עמק התימנים 50, עין כרם, ירושלים.
החלקה נמצאת מחוץ לגרעין ההיסטורי של עין כרם וגובלת בשוליים הדרומיים של יער ירושלים.
בחלקה נמצאים - מבנה אבן היסטורי ומבנה עזר, מאוחר יותר, שניהם בני קומה אחת, המהווים יחידת מגורים אחת.

התכנית החלה כיום-2610 מייעדת שטח זה לשטח ציבורי פתוח, אף על פי שהמבנים הקיימים משמש למגורים לפני מועד הפקדת התכנית החלה.
במבנה ההיסטורי נשתמרו פרטי בניה מקוריים. בחלקה פרטי פיתוח, טראסות, מערכת ניקוז מים ייחודית, המיועדים לשימור.

מטרת תכנית זו - לשנות את הייעוד המוגדר בתכנית 2610 משצ"פ למגורים, לגבי שטח המבנים הקיימים.
להגדיר את שטחי החלקה הצמודים למבנים כשצ"פ, ואת שאר החלקה להותיר בייעוד שצ"פ.
להסדיר את הבינוי הקיים, עם הנחיות שימור למבנה לשימור, ולפרטי הפיתוח המיועדים לשימור.
ולחסר תוספות בנייה מאוחרות.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
חכירה על ידי מולכו אידה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה ברחוב עמק התימנים 50, עין כרם ירושלים.
		מספר התכנית	101-0387019
1.2	שטח התכנית		1.112 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	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

קואורדינאטה X 215575

קואורדינאטה Y 630877

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת ברחוב עמק התימנים 50, עין כרם, ירושלים.

החלקה נמצאת מחוץ לגרעין ההיסטורי של עין כרם וגובלת בשוליים הדרומיים של יער ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	50	עמק התימנים	ירושלים

שכונה עין כרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30856	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
23/05/1985		3202	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2610	החלפה	2610
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62 לירושלים	החלפה	62

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				משה שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		27/04/2017	משה שפירא	27/04/2017	מחייב לעניין: קווי בניין, מס. יח"ד, גובה, מס. קומות, הריסה, שימור, פרטי גדר, פיתוח שטח.	לא
שימור *	רקע	1: 100	68	22/02/2016	משה שפירא	22/02/2016	תיק קדם תיעוד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/03/2016	משה שפירא	01/03/2016		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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	אידה מולכו			ירושלים	עמק התימנים	50	02-6434205		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-6208300		
חוכר	אידה מולכו			ירושלים	עמק התימנים	50	02-6434205		

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	משה שפירא		משה שפירא אדריכלים	ירושלים	הצפירה	9	02-5662341		shapiroarch6@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הסדרת הבינוי הקיים במגרש ושינוי הייעוד בחלק מהחלקה משצ"פ לשפ"פ ולמגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח, למגורים ולשצ"פ.
 - קביעת השימושים המותרים בקרקע לשטח פרטי פתוח ולמגורים.
 - קביעת הוראות בנייה:
 - קביעת 1 יח"ד מירבי במגרש.
 - קביעת שטחי הבנייה בתחום התכנית.
 - קביעת קווי בניין חדשים.
 - קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 - קביעת שלבים והנחיות לביצוע ותנאים למתן היתרי בנייה.
 - קביעת הוראות שימור
 - קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
 - קביעת הוראות לפיתוח השטח.
 - קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
 - קביעת הוראות לשצ"פ.
 - קביעת הוראות לשפ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.112
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1		+1		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	217.65		+217.65		מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים א'	4,3
שטח פרטי פתוח	2
שטח ציבורי פתוח	5,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	4,3
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	2
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	5,1
בלוק מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	2
בלוק מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	1
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1
לשימור	מגורים א'	4,3
לשימור	שטח פרטי פתוח	2
לשימור	שטח ציבורי פתוח	5,1
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	1
מבנה לשימור	מגורים א'	3
מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	2
קו בנין תחת/תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ	1,112	100
סה"כ	1,112	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.79	231.12	מגורים א'
40.75	453.06	שטח פרטי פתוח
38.46	427.67	שטח ציבורי פתוח
100	1,111.86	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ב	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית התואמת את הקיים והמשתלבות בסביבה. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. את המבנה המזרחי ניתן יהיה לבצע בגמר טיח. 2. דודי שמש בגג שטוח / משופע, ישולבו הקולטים בעיצוב הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. גובה הבינוי וקונטור הבינוי של התוספת המוצעת בצמוד למבנה הקיים יהיו המשכיים לבינוי הקיים. תוספת בינוי זו חייבת להשתלב באופן המיטבי בבניין ההיסטורי הקיים.</p> <p>שיפוץ מעטפת הבינוי:</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבינוי בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבינוי, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בניה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל ל-1970.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום תיכנון חזיתות המבנה עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. 3. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח. מפלסי חצרות. פירוט גדרות. חתכים, חזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן. מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. גינון ונטיעות. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין. פרטי בניה.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>תאום תשתיות עם מרנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה דיון בוועדת השימור בנוגע לאופי הבינוי של התוספת בשימוש המטבח באופן התואם את הבינוי ההיסטורי הקיים.</p> <p>5. היתר הבניה יכלול את הגדר התוחמת את השפ"פ, פרטי הגדר ותכנונה יהיו בהתאם לנספח הבינוי שבתכנית זו ובתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. תנאי לטופס איכלוס: הבטחה כי לא נעשתה פגיעה בסביבה ושיקום הסביבה ככל שנדרש.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ז	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק בעבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, המשך עבודה יהיה בתיאום מול רשות העתיקות.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון ופיתוח עם צמחיה מקומית
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הפיתוח והשימוש בשצ"פ יותאם לסביבתו.</p> <p>2. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר, באופן השומר על אופי הצמחיה המקומית הטיפוסית.</p> <p>3. יש לשמור על פרטי הפיתוח - הגדרות, הטראסות, קירות התמך, המדרגות וכו' הקיימים, כפי שמשומן בנספח הבינוי.</p> <p>4. גינון מינימאלי, אקסטנסיבי תוך חיזוק ערכי הצמחיה המקומית ואופן הפיתוח הקיים היום מתוך הבנה כי פיתוח השפ"פ משתלב בערכי הסביבה. שתילה וגינון יעשו בהתאם לצמחיה המקומית בלבד.</p>
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון ופיתוח - צמחיה מקומית.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

4.3	שטח פרטי פתוח
	<p>1. הפיתוח והשימוש בשפ"פ יותאם לסביבתו.</p> <p>2. חיפוי השטח ומצללות יתאפשרו רק ע"י חומרים מקומיים, ובאופן המאפשר חילחול מי נגר.</p> <p>3. תוספת או שינוי לגדר ההיקפית התוחמת את השפ"פ תעשה מאבני לקט ללא נראות חומרי מליטה, בגובה שלא יעלה על 50 ס"מ, בהתאם לגדרות הקיימות. מעל לגובה זה תותר הקמת גדר קלה בלב (הגדר הקלה אינה מחוייבת). הגדר תיבנה תוך שילוב עם הטרסות הקיימות. הכול בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>4. שטח זה הינו עבור בעלי הזכויות במקרקעין ולא תתאפשר בו זיקת מעבר או הנאה לציבור הרחב.</p> <p>5. השטח יתוחם על ידי הטרסות הקיימות ועל ידי גדר לפי המצב הקיים וכפי שמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>6. הגדרות, הטרסות, קירות התמך, המדרגות וכו' הקיימים, כפי שמוסמן בנספח הבינוי - הינם לשימור.</p> <p>7. לא תותר פגיעה או ביצוע שינויים במערכת ניקוז המים ההיסטורית הקיימת כמוגדר בנספח הבינוי</p> <p>8. גינון מינימאלי, אקסטנסיבי תוך חיזוק ערכי הצמחיה המקומית ואופן הפיתוח הקיים היום מתוך הבנה כי פיתוח השפ"פ משתלב בערכי הסביבה.</p> <p>9. שתילה וגינון יעשו בהתאם לצמחיה המקומית בלבד.</p> <p>10. השטח יתוחם ע"י גדר כפי שמופיע בנספח הבינוי "פרט גדר".</p> <p>11. חיפוי השטח ומצללות יתאפשרו רק ע"י חומרים מקומיים, ובאופן המאפשר חילחול מי נגר.</p> <p>12. הגדר ההיקפית 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.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	מגורים	3	A	199.44	198.4			99.5	100	1	3.5 (1)	1	(2)	(2)	(2)	
חוריה א'	חגורים	4	B	31.68	19.25	12		99	100	1	3.3 (3)	1	(4)	(4)	(4)	
שטח פרטי פתוח	מתקנים הנדסיים	2	חדר הסקה	453.06			(5) 5.64	1.2	1.2		(6)	1	(4)	(4)	(4)	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(2)	A	3	מגורים	מגורים א'
(4)	B	4	מגורים	מגורים א'
(4)	חדר הסקה	2	מתקנים הנדסיים	שטח פרטי 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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב : 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 611.50=3.50 מעל גובה זה יותר מעקה בהתאם לקיים. לא יותר גג רעפים. הכל בהתאם לנספח הבינוי..
- (2) כמצויין בתשריט.
- (3) 610.30=3.30 מעל גובה זה יותר מעקה בהתאם לקיים. לא יותר גג רעפים. הכל בהתאם לנספח הבינוי..
- (4) כמצויין בתשריט..
- (5) חדר הסקה קיים.
- (6) מתחת לפני הטרסה.

6. הוראות נוספות .6

<p>6.1</p>	<p>שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p>
	<p>הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ה. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</p> <p>ו. כל עבודה שתאושר בבנין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ז. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>ח. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור בפועל של המבנה היסטורי כולל מעטפת ופרטים מקוריים בהתאם לתנאי ההיתר ובהתאם לממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>ט. בדיקת חיזוק המבנה על פי 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, ופגיעה מינימלית בחללי הפנים שלו.</p> <p>שימור פיתוח שטח:</p> <p>א. טראסות קיימות - לא תהיה פגיעה בטראסות האבן המקוריות, כמסומן בנספח הבינוי. הטראסות הן אלמנט משמעותי לשימור ומהוות חלק אינטגרלי מהשטח הבנוי ("נוף תרבות"). לתחזוקה ותיקון של טראסות קיימות יעשה שימוש בטכנולוגיית בניה מסורתית. טרסות חדשות יבנו בטכנולוגיית בניה יבשה עם אבני לקט מקומיות כדוגמת קירות תיחום היסטוריים בשטחים פתוחים וכדוגמת הטראסות החקלאיות.</p> <p>ב. לא תותר כל פגיעה או שינוי במערכת הניקוז ההיסטורית הקיימת בשטח.</p>
<p>6.2</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>בשטח קיימים עצים בוגרים המיועדים לשימור</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור. ככלל השתילה החדשה תיעשה במינים מקומיים של עצים ושיחים.</p> <p>2. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שאושר על ידי מחלקת גננות (בעיריית י-ם) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים.</p>

<p>6.2</p> <p>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p>6.2</p>
<p>3. 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>6.3</p> <p>פסולת בניין</p>	<p>6.3</p>
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970</p>	
<p>6.4</p> <p>פיקוד העורף</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.5</p> <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.5</p>
<p>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 ליעודו החדש של מבנה.</p>	
<p>6.6</p> <p>הריסות ופינויים סימון בתשריט: בלוק מבנה להריסה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. הבניין / חלק המבנה / הגדר / המסומנים בנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה/ היתר בניה ראשון בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>3. התוספות שאינן היסטוריות ואינן מתועדות מלפני שנת 1948, יהרסו כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. הבינוי המקרה את החניה, כמפורט בנספח הבינוי, ייהרס כתנאי למתן היתר בניה ושיקום הטראסה במיקום זה יהיה בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p>	
<p>6.7</p> <p>עתיקות</p>	<p>6.7</p>
<p>לפי חוק העתיקות, התשל"ח 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.</p>	
<p>6.8</p> <p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>יש להותיר לפחות 20% 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	

6.9	סטיה ניכרת
	<p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מספר יח"ד המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבנין כמפורט בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. גובה הבינוי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת</p> <p>5. הוראות הפיתוח והשימוש בשפ"פ ובשצ"פ כמפורט בסעיף 4.2 ו 4.3 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת</p> <p>6. הוראות הפיתוח והשימור כמפורט בסעיף 6.1 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת</p> <p>7. הוראות ההריסה כמפורט בסעיף 6.6 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה	<p>1. הגשת תכנית פיתוח עם שילוב הוראות לשימור אלמנטים של פיתוח נופי בשטח התכנית וכן הוראות לשימור המבנים המוגדרים לשימור. לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. הכללת פרטי גדר לבניה בהתאם לתכנית זו.</p>
2	תנאי לטופס איכלוס	<p>1. שימור בפועל של המבנה ההיסטורי ויתר האלמנטים בשטח המוגדרים לשימור בנספח הבינוי, בהתאם לתנאי ההיתר ובהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא. לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. השלמת בנית הגדר בהתאם לפרטי הפיתוח והכל בהתאם לתכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. הריסת קירוי החניה, שיקום ושיחזור הטראסה בהתאם להמלצת עיריית ירושלים.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.